

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



**VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD
REGULADA,
VALUE GRUPO FINANCIERO
MONTO TOTAL AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE
\$1,000'000,000.00
(MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSION (UDIS).**

El presente Prospecto contempla la realización de diversas emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado del Programa. Cada Emisión realizada al amparo del presente Programa contará con sus propias características, incluyendo sin limitar, el monto total de cada Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad de pago de intereses y amortización del principal, la forma de amortización de principal, lo eventos que podrían dar lugar al vencimiento de los Certificados Bursátiles, así como sus términos y características, mismas que serán determinadas por el Emisor, el Representante Común y el o los Intermediarios Colocadores para cada Emisión y se darán a conocer en el, Suplemento, Título y demás documentos correspondientes a cada Emisión. Los Certificado Bursátiles se denominarán en Pesos o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIs"), según se señale para cada Emisión en el Suplemento, Título y demás documentos correspondientes. Podrán realizarse una o varias Emisiones al amparo del Programa mientras estas no excedan el Monto Máximo Autorizado del Programa.

Emisor:	Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles.
Monto Total Autorizado del Programa para Circular:	\$1,000'000,000.00 (Mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su Equivalente en Unidades De Inversión (Udis).
Vigencia del Programa:	2 años a partir de la fecha de autorización del Oficio.
Denominación de la Moneda:	Pesos mexicanos
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	Será determinado para cada emisión en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.), o 100.00 UDIS Cien (UDIS).
Plazo de cada Emisión:	Será determinado en cada una, en el entendido de que no podrá ser menor a tres años ni mayor a cinco años.
Amortización:	Un solo pago en la fecha de vencimiento.
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El importe principal de cada emisión, así como sus correspondientes rendimientos se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, o en su caso, en el domicilio de Value Arrendadora, S.A. de C.V., ubicado en Av. San Pedro 202 Sur, Col. Del Valle, C.P. 66220, San Pedro Garza García, N.L.

Garantía:

Quirografía.

Régimen Fiscal

Aplicable:

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2018 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 0.46% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. **Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles**

**HR Ratings México, S.A.
de C.V., al Programa:**

La calificación otorgada es la opinión de la Calificadora acerca del nivel de riesgo crediticio (capacidad e intención de pago oportuno) asociado con el Programa. La calificación es una valoración sobre la probabilidad de que los Tenedores reciban los pagos que les corresponden en las fechas determinadas para la realización de dichos pagos.

HR Ratings de México, S.A. de C.V., asignó la calificación crediticia de largo plazo "HR A+". El análisis realizado por HR Ratings, 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 perspectiva de la calificación es estable.

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.

Depositario:

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

Factores de riesgo:

Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, forma parte del mismo grupo financiero que el Emisor. Por esta y otras razones Value Casa de Bolsa, mantiene relaciones de negocios con Value Arrendadora y le presta diversos servicios 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 Casa de Bolsa, pudiera tener un interés particular o adicional en la operación. Por lo que se recomienda a los inversionistas de tomar nota de esta situación.

Posibles Adquirentes:

Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. En virtud de que el Intermediario Colocador y el Emisor pertenecen al mismo grupo financiero, el Intermediario Colocador deberá obtener de sus clientes, tanto en mercado primario como en mercado secundario, la manifestación por escrito a la que hace referencia el anexo único de las Disposiciones de carácter general aplicables a las operaciones con valores que efectúen casas de bolsa e instituciones de banca múltiple.

Representante Común:

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



**INTERMEDIARIO COLOCADOR
VALUE, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA,
VALUE GRUPO FINANCIERO**

Los títulos que se emitirán al amparo del Programa de Certificados Bursátiles que se describen en este prospecto, se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y se listarán en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V.

Por cada emisión se otorgará un número de inscripción

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 el prospecto, ni convalida los actos que en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Prospecto a disposición con el Intermediario Colocador.

El Prospecto de Colocación y el Suplemento respectivo, los cuales son complementarios, también podrán consultarse en internet en las páginas de la BMV: www.bmv.com.mx, de la CNBV: www.gob.mx/cnbv, y en la del emisor: www.value.com.mx/arrenda/

Ciudad de México, a 12 de Junio de 2019 Aut. C.N.B.V. 153/11868/2019, de fecha 12 de Junio de 2019.

Índice

1) INFORMACIÓN GENERAL	7
a) Glosario de Términos y Definiciones	7
b) Resumen Ejecutivo	8
c) Factores de Riesgo	13
d) Otros valores inscritos en el Registro	21
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro ...	22
f) Documentos de carácter público.....	22
2) EL PROGRAMA.....	23
a) Características Del Programa	23
b) Funciones del Representante Común	25
c) Calificación	27
d) Destino de los Fondos	28
e) Plan de Distribución	28
f) Intereses Moratorios.....	28
g) Gastos Relacionados con la Oferta	28
h) Estructura de Capital después de la Oferta.....	29
i) Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	29
3) LA EMISORA.....	29
a) Historia y desarrollo de la emisora	29
b) Descripción del negocio.....	34
i. Actividad principal.	34
ii. Canales de distribución.....	37
iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	37
iv. Principales clientes.....	38
v. Legislación aplicable y situación tributaria.....	39
vi. Recursos humanos	40
vii. Desempeño ambiental.....	40
viii. Información del mercado	41
ix. Estructura corporativa	46
x. Descripción de los principales activos	47
4) INFORMACIÓN FINANCIERA.....	49
a) Información Financiera Seleccionada	49
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	54
c) Informe de créditos relevantes	56
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de emisora	59
i. Resultados de operación	60
ii. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	63
iii. Control interno	72
iv. Cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”)	72
e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	72
f) Contratos renovados y contratos vencidos.....	74
5) ADMINISTRACIÓN	74
a) Auditores Externos	74
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Intereses.....	74
c) Administradores y accionistas.....	75

d) Estatutos sociales y otros convenios.....	82
6) PERSONAS RESPONSABLES.....	83
7) ANEXOS	87
a) Estados Financieros Dictaminados e Informe del Comisario, Ejercicios 2016-2017	88
b) Estados Financieros Dictaminados e Informe del Comisario, Ejercicios 2017-2018	89
c) Opinión Legal.....	90
d) Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.....	91
e) Opiniones del Comité de Auditoría.....	92

“Ningún Intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este prospecto.

Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este prospecto deberá entenderse como no autorizada por la Empresa y por parte de Value S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero.”

(el resto de la página queda en blanco intencionalmente)

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de Términos y Definiciones

“Emisor(a)”, “Empresa”, “Compañía”, “Value Arrendadora”, “Sociedad”	Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero
Intermediario Colocador	Se entenderá Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero.
“Oficio” o “Autorización”	La autorización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores y del aviso de Oferta Pública otorgado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Bolsa o BMV	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
“Certificados” o “Certificados Bursátiles”	Los títulos de crédito emitidos por la emisora al amparo del Programa de Certificados Bursátiles objeto de la autorización
CP	Corto Plazo
DOF	Diario Oficial de la Federación
MP	Mediano Plazo
AMAF	Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras
RNV	Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Pesos o (\$) o M.N.	Moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos
Indeval	La S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el depósito de valores
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
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
NIF	Normas de Información Financieras Mexicanas
Estados Financieros Auditados	Los estados financieros dictaminados por Pricewaterhouse Coopers, S.C.
AF	Arrendamiento Financiero

AP	Arrendamiento Puro u operativo
Cartera de crédito vigente	Cartera de arrendamiento financiero, arrendamiento puro, factoraje y crédito que no presenta pagos vencidos
Cartera de crédito vencida	Cartera de arrendamiento financiero, arrendamiento puro, factoraje y crédito que presenta pagos vencidos con antigüedad mayor a 90 días
Cartera Vencida Neta	Cartera de arrendamiento vencida menos la estimación preventiva para riesgos crediticios.
Cartera Total de Arrendamiento	Cartera de arrendamiento financiero (vigente y vencida) y la cartera de arrendamiento puro.
Cifras	Todas las cifras de este documento están expresadas en miles de pesos
“Suplemento”	Cada uno de los suplementos al presente Prospecto que la Empresa prepare con respecto de cada Emisión
Título	Significa el título que contiene las características de la presente Emisión.

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 Prospecto, 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 contenidos en este Prospecto. Se recomienda prestar atención a la sección de “Factores de Riesgo” de este Prospecto, 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-Ñ de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

En su carácter original de arrendadora financiera, la Empresa financiaba la adquisición 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 la Nota 2 de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 que figuran como anexo del presente Prospecto, 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 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 éste 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 vigente de la Empresa pasó de \$1'801,650 al 31 de diciembre del 2015, a \$1'860,223 al 31 de diciembre del 2016, y a \$3'587,709 al 31 de diciembre de 2017 (las cantidades de dinero, a menos que se aclare otra cosa, 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 (iii) 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, así como con gobiernos estatales y municipales, organismos descentralizados y organismos autónomos.

Resumen de la Información Financiera

La información financiera cuyo resumen se presenta en este Prospecto deriva de los estados financieros anuales dictaminados de la Emisora. La información debe leerse conjuntamente con los estados financieros anuales dictaminados por los años terminados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y sus notas, así como estados financieros internos a Diciembre de 2018 y 2017 y otra información incluida en este Prospecto, 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 empresa”.

La información financiera que se presenta hace referencia a los títulos emitidos por la Empresa en el mercado de valores vigentes durante el 2017, 2016 y 2015, en el rubro de “Pasivos bursátiles”. Así como de manera interna información a Diciembre de 2018 y 2017.

La Empresa ha participado en forma constante en el mercado de valores, mediante instrumentos de deuda, desde 1992. El 30 de agosto de 2018 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+”; la Perspectiva se mantuvo en Estable; y ratificó la calificación de corto plazo de “HR1” para Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Value Grupo Financiero.

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

VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM ER
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 y 2016
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Periodo Terminado a	<u>Dic.-18</u>	%	<u>Dic.-17</u>	%	<u>Dic.-16</u>	%
ACTIVOS						
Disponibilidades e Inversiones	729,060	13.30	812,782	15.66	864,123	25.89
Cartera de Crédito (Neto)	3,202,127	58.43	3,520,929	67.84	1,797,819	53.87
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	356,293	6.50	167,425	3.23	71,164	2.13
Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto)	860,810	15.71	578,628	11.15	520,639	15.60
Impuestos Diferidos	0	0.00	22,324	0.43	15,231	0.46
Otros Cargos	332,129	6.06	87,653	1.69	68,265	2.05
Activo Total	5,480,419	100.00	5,189,741	100.00	3,337,241	100.00
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE						
Pasivos Bursátiles	1,000,005	18.25	1,000,108	19.27	700,000	20.98
Prestamos Bancos y otros	2,922,081	53.32	2,748,714	52.96	1,442,679	43.23
Otras cuentas por pagar	320,786	5.85	170,411	3.28	90,878	2.72
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	74,809	1.37	23,768	0.47	14,168	0.42
Pasivo Total	4,317,681	78.78	3,943,001	75.98	2,247,725	67.35
Capital Contable	1,162,738	21.22	1,246,740	24.02	1,089,516	32.65
Total Pasivo y Capital	5,480,419	100.00	5,189,741	100.00	3,337,241	100.00
Razones Financieras						
Pasivo Total / Capital Contable	3.71		3.16		2.06	
Pasivo Total / Activo Total	78.78%		75.98%		67.35%	
Cartera Vencida Neta / Capital Contable	-3.92%		-5.36%		-5.73%	
Ingreso Total / Activo Total	16.39%		14.32%		15.39%	
Cartera Vencida Neta / Cartera Vigente	-1.40%		-1.86%		-3.35%	

Los principales crecimientos son los siguientes:

- Crecimiento de la partida de disponibilidades en un 169% debido a la cobranza de un crédito que se colocó en el 2015 y se liquidó a inicios del 2016.
- Crecimiento de la cartera de crédito en el 2017 en un 95.84% debido a la colocación de un crédito simple con garantía hipotecaria con el fin de desarrollar una plaza comercial en el estado de Nuevo León.
- Crecimiento de préstamos bancarios en un 90.52% debido a la contratación de un pasivo bancario para poder fondear la operación que mencionamos en el punto anterior.

VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM ER
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS EJERCICIOS 2018, 2017 y 2016
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Periodo Terminado a	<u>Dic.-18</u>	<u>Dic.-17</u>	<u>Dic.-16</u>
<u>Ingresos Financieros</u>	440,141	504,493	222,840
Total Ingresos	440,141	504,493	222,840
<u>Gastos Financieros</u>	-368,340	-268,575	-124,653
Total Gastos	-368,340	-268,575	-124,653
Margen Financiero	71,801	235,918	98,187
Est. Prev. para riesgos Crediticios	-9,923	-7,349	-15,505
Margen Financiero Ajustado	61,878	228,569	82,682
Comisiones pagadas	-3,969	-2,150	-1,632
Comisiones cobradas	27,934	23,745	38,975
Resultado por arrendamiento operativo	211,584	59,401	61,262
Resultado por Intermediación	-7,824	-74,956	61,924
Total Ingresos (Gastos) de la Operación	289,603	234,609	243,211
Gastos de Operación y Administración	-214,565	-158,110	-159,262
Otros Productos (Neto)	143,495	108,483	98,067
Resultado antes de ISR y PTU	218,533	184,982	182,016
ISR y PTU Causados y Partidas Ext.	-42,534	-27,759	-41,423
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	175,999	157,223	140,593

La razón principal del incremento en intereses y rendimientos es por la colocación de arrendamientos puros y colocación de créditos simples, siendo este producto el que tuvo más crecimiento de todos los que Value ofrece a sus clientes, basados en proyectos inmobiliarios muy bien estructurados y garantizados.

(el resto de la página queda en blanco intencionalmente)

c) Factores de Riesgo

El público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, 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 afecten 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 Prospecto, 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 Prospecto. 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.

1. Factores de Riesgo Económicos y Políticos

- **Entorno económico internacional:**

Mientras que el crecimiento mundial esperado para 2018 es de 3.9%, para 2019 se ubica en un rango de 3.3% a 4.0% es decir un poco por debajo de este año, donde destaca un menor crecimiento de China, la segunda mayor economía del mundo y de Europa, que junta aglutina al segundo mayor bloque económico del mundo.

La mayor parte de Bancos y Casas de Bolsa a nivel mundial, consideran que los riesgos para el crecimiento mundial, están sesgados a la baja en un contexto de recrudescimiento de la incertidumbre en torno a las políticas comerciales restrictivas de las grandes economías.

Una buena noticia es que las condiciones en los mercados financieros siguen siendo acomodaticias en las economías avanzadas, podrían endurecerse rápidamente si se intensifican las tensiones comerciales y la incertidumbre en torno a las políticas, o si una inflación inesperadamente alta en Estados Unidos provoca una respuesta de política monetaria más enérgica que la prevista.

Al subir las tasas de interés en las economías avanzadas podría ocasionar ajustes y en consecuencia elevada volatilidad en los portafolios de inversión globales, que esperan un ajuste importante, después de 8 años de crecimiento continuo en los principales índices bursátiles del mundo lo que reduciría los flujos hacia mercados emergentes que deberían pagar mayores primas de riesgo.

Una buena noticia, es que a nivel mundial la recuperación ha contribuido a mejorar el empleo y el ingreso, ha fortalecido los balances y ha ofrecido una oportunidad de reconstituir los márgenes de protección, lo que permitiría amortiguar en el 2019 la desaceleración esperada.

En lo que respecta a las economías avanzadas, el crecimiento fue decepcionante en la zona del Euro y el Reino Unido. Un crecimiento más lento de las exportaciones, tras el fuerte aumento que habían registrado en el último trimestre de 2017, contribuyó notablemente a la desaceleración en la zona del Euro. En el Reino Unido, el crecimiento se desaceleró a consecuencia de las negociaciones del Brexit y la incertidumbre que ello genera.

Por su parte la economía de Estados Unidos mantuvo un crecimiento vigoroso, sobre todo en el segundo trimestre, y la actividad del sector privado se vio propulsada aún más por el recorte de impuestos de su presidente, aunque el déficit ha empezado a subir por la reducción en la recaudación de impuestos.

En América Latina continuó la recuperación, pero a menor ritmo, debido a que el endurecimiento de las condiciones financieras y una sequía pusieron freno al crecimiento en Argentina y un paro nacional de camioneros creó trastornos en la producción en Brasil, que además se vio envuelto en elecciones, donde finalmente regresó la derecha al poder.

En las economías de África subsahariana y Oriente Medio exportadoras de combustibles, el crecimiento fue mayor gracias al aumento de los precios del petróleo.

El aumento de los precios de la energía ha provocado presiones inflacionarias a nivel mundial lo que ha elevado el nivel general de inflación interanual en las economías avanzadas y en las economías de mercados emergentes y en desarrollo en los seis últimos meses.

La inflación subyacente (sin alimentos y energía), sigue estando por debajo de las metas de los bancos centrales en la mayoría de las economías avanzadas. En las economías de mercados emergentes y en desarrollo, excluida la hiperinflación de Venezuela, la inflación subyacente permanece por debajo del promedio de los últimos años, pero ha aumentado ligeramente en los últimos meses.

Cuando revisamos la inflación subyacente entre las economías avanzadas, en Estados Unidos, donde el desempleo ronda los niveles más bajos en varias décadas, la misma ha superado el 2% desde marzo.

En el caso de las tasas de interés a nivel mundial, si bien siguen siendo acomodaticias y en general continúan respaldando el crecimiento, han surgido diferencias significativas entre las economías avanzadas y las economías de mercados emergentes.

En las economías avanzadas, tras un fuerte aumento en los primeros meses del año, la volatilidad en los mercados ha disminuido y el apetito de riesgo sigue siendo relativamente fuerte. El aumento del diferencial de las tasas de crecimiento entre Estados Unidos y otras economías avanzadas, sumado a divergencias vinculadas a la orientación de la política monetaria y los rendimientos a largo plazo, ha contribuido a la apreciación del dólar desde abril.

En cuanto a otras economías avanzadas, el Banco de Canadá elevó su tasa de política monetaria en 25 puntos básicos en julio, al igual que el Banco de Inglaterra en agosto (siendo este solo el segundo aumento de la tasa en diez años).

Los temas que debemos considerar para este 2019 en el entorno internacional son:

- TLCAN.
Todas las renegociaciones del TLCAN cada vez son más complicadas y rodeados con los aumentos de tasa de la FED, por lo que es muy probable que Banxico deba subir su tasa de referencia, cada vez que la FED haga lo propio.
- Relación USA – Rusia
- Ataques cibernéticos

Un punto importante son las redes sociales ya que se pueden filtrar información que pueda cambiar nuestro punto de vista o nuestro voto con alguna nota que no es válida.

- Políticas tributarias de los Estados Unidos.

Estos temas son muy delicados ya que todos directa o indirectamente afectan al pueblo mexicano.

- **Entorno económico interno:**

Las operaciones de financiamiento que realiza la Empresa se llevan a cabo en México, con personas físicas y morales mexicanas, con activos ubicados en México.

En el pasado, el país ha experimentado períodos prolongados de condiciones económicas adversas, destacando las crisis económicas de 1998, del 2004 y del 2009. En el 2009, el Producto Interno Bruto ("PIB") presentó una caída del 6.5%, reflejo de la profunda crisis financiera y económica de los países en desarrollo, principalmente por la fuerte interconexión con la economía norteamericana. Esta situación se revirtió durante el 2010, en el que el PIB de México logró un crecimiento del 5.5%, como resultado de un importante incremento de la producción manufacturera, mismo que deriva, a su vez, del aumento de la actividad industrial en los Estados Unidos.

Las tasas de crecimiento del PIB en los últimos 3 años han sido de 2.3% para el 2016, de 2.1% en el 2017 y de 2.5% en el 2018. Se espera para el 2019 un crecimiento entre 1.00% y 2.00%

El único punto positivo para el 2019, diferente a lo observado en 2018, es la firma del USMCA – TMEC a finales de noviembre en Argentina en la Reunión del G-20, ya que las negociaciones del TLCAN habían estancado las inversiones productivas, sobre todo en el sector maquilador a la espera de las nuevas reglas o incluso, si regresáramos al marco legal de la OMC, donde no hay tantas ventajas para ciertos sectores, pero hay otros donde las ventajas son similares.

- **Inflación**

En el 2013 la inflación acumulada fue del 4.97%. En el 2014 la inflación fue de 5.16%, y de 5.31% en el 2015. Durante el 2016 se observaron máximos históricos en el indicador de la inflación durante varios meses consecutivos. En el mes de diciembre del 2016 el indicador general estaba en 5.46%. Para el cierre del año de 2017 la inflación fue de 5.78%, y en el 2018 fue de 6.07%. Se espera que durante el 2019 la inflación se ubique en un 6.00%. En caso de presentarse altos índices inflacionarios, éstos podrían afectar la capacidad de pago de nuestros clientes, viéndose afectado en consecuencia el ritmo de pago de la cartera de financiamiento.

- **Tasa de interés**

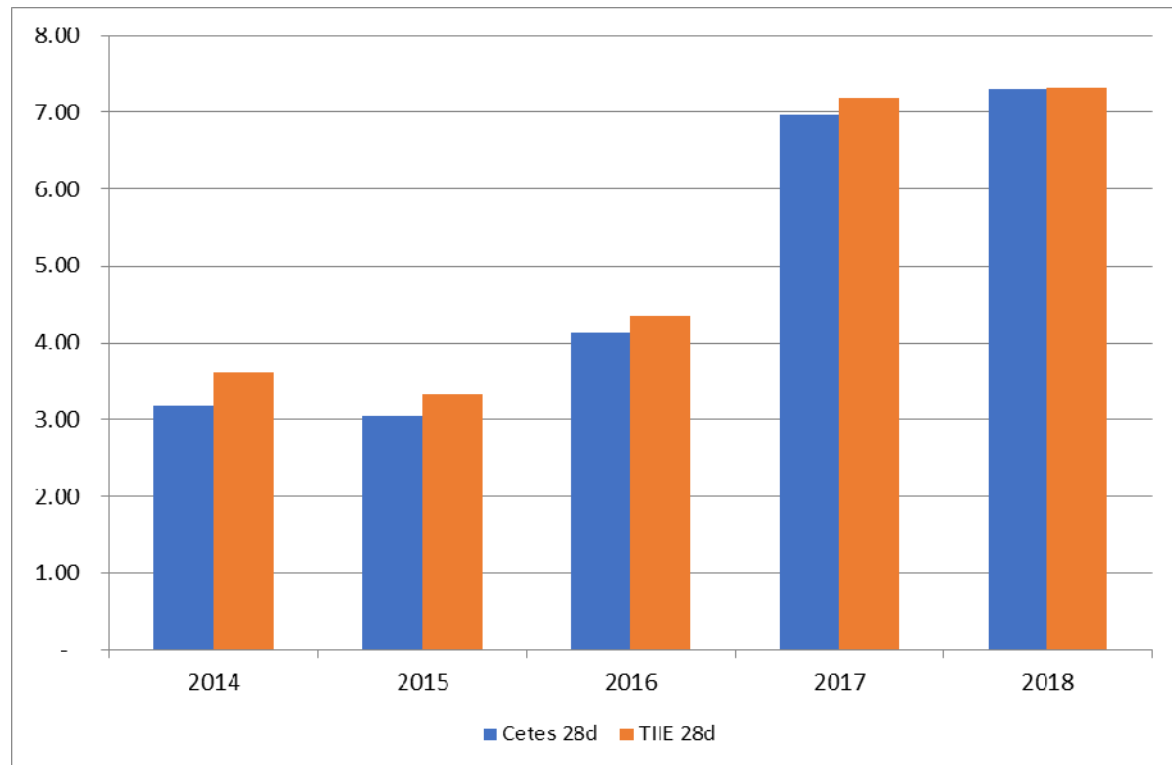
En los últimos años, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") se ha mantenido sin importantes variaciones porcentuales, presentando un promedio anual en 2011 del 4.85%; del 4.80% en el 2012; del 4.43% en el 2013; del 3.60% en el 2014; del 3.32% en el 2015; del 4.34% en el 2016; de 6.99% en el 2017; y de 7.99% en el 2018. A su vez los Cetes han presentado el siguiente promedio anual: 4.4% en el 2010; 4.24% en el 2011 y 2012; 3.75% en el 2013; 3.18% en el 2014; 3.04% en el 2015; 4.13% en el 2016; de 6.70% en el 2017; y de 7.65% en el 2018. Se estima, según la encuesta sobre las expectativas de los especialistas en Economía del Sector Privado de Banxico, en su edición de diciembre del 2018, que los Cetes a 28 días se ubicará para finales del cuarto trimestre de 2019 en un 7.94%, y la TIIE en un 8.22% en el 2019.

Estimamos que la cartera total de la banca que operan en México, podría crecer en un rango de 3.50 – 5.50%, destacando el sector de créditos a las empresas. Muchos corporativos, podrían pedir dinero prestado en pesos a tasa fija y cancelar sus deudas en dólares. Si consideramos que a TIIE en México está en 9.00% y el crédito fuera de México, se consiguió al 4.00% en dólares, si la depreciación esperada es mayor al 5%, conviene más pedir en pesos a tasa fija

que seguir pagando créditos en dólares. 5% de 20.00 pesos por dólar es 1.00 peso, lo que parece probable que suceda a lo largo del 2019.

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 TIIE, la cual utiliza la Empresa como tasa base de cobro mensual a sus clientes:

Comportamiento Histórico y Pronosticado de las Tasas de Referencia



• 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. Aun cuando en los últimos años nuestra moneda se ha deslizado paulatinamente frente al dólar, no puede asegurarse que en el futuro no pudiera observar movimientos más abruptos.

Considerando que la economía mexicana podría crecer un menos de 2.0% el próximo año, estimamos un crecimiento moderado del mercado interno, donde destacaría un comportamiento de cierto temor para tomar decisiones de compra de bienes duraderos como automóviles y bienes inmuebles, afectada a su vez por mayor tasa de interés de referencia de Banxico y un tipo de cambio subiendo.

Durante el 2011, considerando que el tipo de cambio se encontraba sobrevaluado, se registró una disminución de la paridad peso dólar, presentándose un tipo de cambio de \$13.93 pesos por dólar al cierre del 2011. Al cierre del 2012 el tipo de cambio fue de \$12.98 pesos por dólar y, al cierre del 2013 el tipo de cambio fue de \$13.0765. Al cierre de diciembre de 2014 el tipo de cambio fue de \$14.718, mientras que al 31 de diciembre de 2015 el tipo de cambio cerró en \$17.2065. Al 31 de diciembre de 2016 el tipo de cambio cerró en \$20.7314 por dólar, al 31 de diciembre de 2017 cerró en 19.7354 y al 31 de diciembre de 2018 cerró el tipo de cambio en \$19.6829, un incremento del 41.3% con respecto al 2011.

Durante el 2018 se experimentó una mayor volatilidad en la moneda. Los movimientos de los bancos centrales referidos en los apartados anteriores han ocasionado un cambio en los patrones de movimientos internacionales de capital. No podemos descartar que estos o nuevos ajustes en la política monetaria aumenten la volatilidad del tipo de cambio. En el mediano plazo las expectativas ubican un nivel cambiario de \$20.70 para finales del 2019.

- **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 dineros 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.

Debe mencionarse asimismo que con fecha 11 de diciembre del 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; de la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios; de la Ley Federal de Derechos, se expide la Ley del Impuesto sobre la Renta, y se abrogan la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, y la Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo, conocido como “Reforma Hacendaria” o “Reforma Fiscal”. Las reformas a las leyes incluidas en el referido Decreto contienen numerosas disposiciones que tienen impacto en la Emisora, tales como la derogación del Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”), el establecimiento de un impuesto del 10% sobre los dividendos que se decreten por las empresas; una limitación a ciertas deducciones corporativas; cambios a las reglas de consolidación fiscal; cambios en los impuestos indirectos como el Impuesto al Valor Agregado; y cambios en criterios para la deducción de ciertos gastos y/o acumulación de los ingresos. Algunas de esas disposiciones pueden afectar a nuestros flujos de efectivo y nuestros resultados de operación.

Value determina su estimación preventiva relativa a la cartera de créditos apegándose a las disposiciones aplicables a instituciones de crédito. Por lo tanto, la estimación se apega a lo siguiente.

Para la reserva de cartera comercial los créditos comerciales otorgados a personas morales distintas a entidades federativas y municipios, proyectos con fuente de pago propia, fiduciarios, créditos estructurados y entidades financieras, se clasifican como clientes con ventas netas anuales menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs, identificados ya sea en Acreditados con Atraso o Acreditados sin Atraso y clientes con ventas netas anuales mayores al equivalente en moneda nacional a

14 millones de UDIs. Después de dicha clasificación Value aplica variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento de conformidad con el modelo general.

Para la reserva de cartera de consumo los créditos se califican considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, medida con base en las cifras correspondientes al último periodo de pago conocido.

Value Arrendadora para propósitos de las revelaciones en los estados financieros, considera emproblemados aquellos créditos comerciales calificados con grado de riesgo C, D y E.

Los créditos calificados como irrecuperables se cancelan contra la estimación preventiva cuando se determina la imposibilidad práctica de recuperación.

Para México el 2018 fue un año muy complicado, debido a la elección del presidente Andres Manuel Lopez Obrador y sus distintas propuestas que han generado opiniones divididas y con elevada incertidumbre.

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 el 2016, el 2017 y el 2018 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. El 24 de junio de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución en la que se modifican las Disposiciones de carácter general aplicables a Instituciones de Crédito, en la que se

establece una nueva metodología de calificación de cartera comercial y de consumo; dicha metodología desarrolla un modelo de pérdida, considerando la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento por deudor, obligando su adopción al 31 de diciembre de 2013 para la cartera comercial y el 1 de enero de 2014 en cartera de consumo. La aplicación de esta metodología al 31 de diciembre de 2015, de 2016, de 2017 y 2018 no ha tenido un impacto significativo en los resultados de la Emisora.

En el ejercicio 2014, el saldo de las Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticio fue de \$33,726. El saldo de esta cuenta se incrementó en los dos ejercicios siguientes, pasando a \$58,241 en el 2015, y a \$69,411 en el 2016. Para el 2017 el saldo fue de \$73,820. En el 2018 el saldo disminuyó a \$58,793.

(Ver "Punto 6) Anexos, Inciso a) Estados financieros dictaminados e Informe del comisario)

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 vencida 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 calificadora 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 15 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

De mantenerse bajos los niveles de crecimiento y el incremento de las tasas de interés en el país, podría disminuir la demanda de crédito por parte de las empresas, pudiendo afectar igualmente la viabilidad de algunos proyectos donde la Emisora participa con esquemas de financiamiento. Estas circunstancias podrían traer como consecuencia la disminución de la demanda de vehículos automotores, cuya adquisición a través de esquemas de arrendamiento financiero o de arrendamiento puro es una de las principales actividades de la Empresa. Esto podría repercutir negativamente en la rentabilidad de la Emisora.

De igual forma, los bajos niveles de crecimiento y otras circunstancias fuera del control de la Emisora podrían ocasionar un detrimento del valor de los bienes otorgados de garantía de cumplimiento de los contratos de apertura de crédito, así como de los bienes cuyo uso y goce temporal se otorga a los clientes en las operaciones de arrendamiento financiero o de arrendamiento puro.

vi. Dependencia de un solo segmento de negocio

Value cuenta con cinco productos a sus clientes:

- Arrendamiento financiero

- Arrendamiento puro
- Factoraje
- Crédito Simple
- Crédito Automotriz

Cada uno tiene sus características o funciones.

El crédito simple al garantizar las operaciones con alguna hipoteca o prenda importante los tickets se vuelven muchos más altos que un arrendamiento ya que un gran porcentaje de lo arrendado son equipos de transporte que rondan entre los 300,000 y 750,000 pesos.

vii. Riesgos de ataques cibernéticos u otras violaciones a la seguridad de la red o de la tecnología de la información.

Los ataques cibernéticos, que incluyen el uso de malware, virus de computadoras y otros medios de interrupción o acceso no autorizado a compañías, han incrementado en frecuencia, alcances, y daños potenciales en años recientes.

A pesar de que el Emisor cuenta con programas de seguridad informática, que resguardan los sistemas y procedimientos de seguridad cibernética para proteger su tecnología de información y a la fecha no han sufrido un ataque cibernético, sin embargo, existe la posibilidad de que, en caso de existir un ataque cibernético o violación en la seguridad de la red del Emisor podría atentar en la integridad de la tecnología de información, y las operaciones del Emisor podrían verse afectadas y alteradas, así como su información ser objeto de robo o pérdida.

viii. Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar a la Emisora, o a cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de, realizar visitas o revisiones a las personas antes referidas para verificar el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título. Al ser una facultad, más no una obligación, del Representante Común el solicitar la información y documentación, así como realizar las visitas o revisiones antes referidas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información o documentación, ni realice dichas visitas o revisiones.

3. Factores de riesgo del mercado

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.

Participación en un mercado regional

Las operaciones de la Empresa están concentradas en la zona norte del país, principalmente en los estados de Nuevo León y Tamaulipas, ubicándose más del 75% del total de los clientes en esta zona. 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

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.

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.

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.

d) Otros valores inscritos en el Registro

Al 31 de diciembre del 2017 la Empresa tiene Certificados Bursátiles inscritos en el RNV, bajo las siguientes condiciones:

Monto: \$700,000 (miles de pesos)

Clave de pizarra: VALARRE 16
Fecha de emisión: 18 de febrero de 2016
Fecha de vencimiento: 11 de febrero de 2021
Valor nominal de los pagarés: \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Tasa: neta anual igual a CETES a plazo de 182 días capitalizada a 196 días + 200 puntos base
Plazo: 5 años.

Monto: \$300,000 (miles de pesos)
Clave de pizarra: VALARRE 17
Fecha de emisión: 27 de Septiembre de 2017
Fecha de vencimiento: 21 de Septiembre de 2022
Valor nominal de los pagarés: \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Tasa: neta anual igual a CETES a plazo de 182 días capitalizada a 196 días + 250 puntos base
Plazo: 5 años.

Como se ha mencionado, la emisión de los Certificados Bursátiles se realizó el 18 de febrero del 2016, con lo que se consolidaron en una sola emisión las cuatro emisiones de Certificados Bursátiles que hasta entonces estaban vigentes.

El 27 de septiembre de 2017 se realizó la segunda emisión del programa vigente por un monto de 300 millones de pesos mexicanos.

En relación con los valores antes descritos, la empresa, en los términos de los artículos 33, 34, 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”.

e) 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.

f) Documentos de carácter público

La información contenida en este Prospecto 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 Avenida San Pedro 202, 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, o en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores www.gob.mx/cnbv

Podrán otorgarse copias de este Prospecto a solicitud del inversionista.

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

www.value.com.mx/arrendadora/

2) EL PROGRAMA

a) Características Del Programa

Descripción del Programa

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la realización de una o varias emisiones de Certificados, bajo características de colocación independientes y diferentes. El precio de emisión, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de rendimientos aplicable y la forma de calcularla, así como la periodicidad de pago de los mismos, entre otras características, será acordados por Value Arrendadora y por el Intermediario Colocador, en el momento en que dicha oferta se vaya a llevar a cabo y se contendrán en el Suplemento respectivo. Los Certificados se denominarán en Pesos y/o en Unidades de Inversión (UDIS). Conforme al Programa, el Emisor podrá realizar una o varias emisiones de Certificados hasta por el monto total autorizado del Programa.

Asimismo, cada vez que se realice una nueva emisión de Certificados, serán preparados y publicados los suplementos correspondientes en los cuales se darán a conocer las características de cada emisión.

Sesión del Consejo de Administración

Que con fecha 15 de agosto de 2018, el Consejo de Administración de Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad Regulada, aprobó una emisión de deuda, para ser ofrecida y colocada de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, por los montos y demás términos y condiciones contenidos en la propuesta presentada por el Presidente de ese Consejo de Administración.

Monto Total Autorizado del Programa para Circular

La CNBV autorizó mediante Oficio No. 153/11868/2019 de fecha 12 de Junio de 2019, la inscripción de Certificados Bursátiles que emite Value Arrendadora al amparo de un Programa por un monto total de hasta \$1,000'000,000.00 (Mil millones de pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIS).

Vigencia del Programa

La vigencia del Programa será de 2 años a partir de la fecha de autorización del Oficio.

Plazo de los Certificados

Cada emisión podrá tener un plazo mínimo de 3 años y máximo de 5 años. Y podrán efectuarse en una o varias emisiones, hasta por el monto autorizado del Programa, conforme se señalen en el Suplemento respectivo.

Monto por Emisión

El monto de cada emisión será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el monto total autorizado del Programa, menos el monto correspondiente a emisiones previas de Certificados dentro del mismo Programa.

Valor Nominal

El valor nominal de los Certificados será de \$100.00 (cien pesos 00/100), cada uno, o aquel que se determine en el Título de Emisión y Suplemento correspondiente.

Tasa de Rendimientos

Los Certificados podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y hasta su vencimiento. La tasa de rendimiento que devenguen los Certificados podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada emisión en particular y se indicarán en el Suplemento y Título correspondiente.

Fecha de Pago de Intereses

Los intereses devengados por los Certificados podrán ser pagaderos con la periodicidad que determinen de común acuerdo Value Arrendadora y el Intermediario Colocador para cada emisión.

Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal

Todos los pagos que deban hacerse conforme a los Certificados que se emitan al amparo del presente Programa, en un día que no sea Día Hábil, se efectuarán el Día Hábil siguiente. El importe principal de cada emisión, así como sus correspondientes intereses se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio del Indeval, ubicado en paseo de la Reforma 255, 13º Piso, Colonia Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México.

Fuente de Recursos para el Pago de los Títulos

El importe principal de cada emisión que se realice al amparo del Programa de Certificados Bursátiles, será pagado por el emisor con recursos provenientes del flujo normal de sus operaciones, derivadas de la operación de los contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento puro.

Garantía

Quirografaria, es decir sin garantía específica.

Depositario

Los títulos representativos de los Certificados que documenten cada una de las emisiones se mantendrán en Indeval.

Posibles Adquirentes

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

Intermediario Colocador

Value Arrendadora designó a Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, como Intermediario Colocador para las emisiones que se realicen al amparo del Programa.

Representante Común de los Tenedores

Se designa a Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., para que actúe con ese carácter.

Régimen Fiscal

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2018 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 0.46% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles

Suplementos

El precio, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de rendimiento aplicable y la forma de calcularla (en su caso) y la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados de cada emisión serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador en el momento de dicha emisión y se contendrán en el Suplemento al Prospecto respectivo.

b) Funciones del Representante Común

Casa de Bolsa MULTIVA, S.A. de C.V., será el representante común de los tenedores de Certificados Bursátiles y, mediante su firma en el título que documenta la presente emisión de Certificados Bursátiles ha aceptado dicho cargo.

El representante común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la LMV y en las Disposiciones. El Representante Común está obligado a velar por los intereses de los tenedores de los valores, para lo cual deberá revisar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento por parte de la Emisora, y demás personas que suscriban tales documentos y presten servicios a la emisora en relación con los valores. El representante común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) Suscribir los títulos representativos de los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- (2) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la emisión autorizado por la CNBV, así como el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la Emisora;
- (3) Calcular los cambios en las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en su caso;
- (4) Enviar a las autoridades competentes los avisos de pago de rendimientos y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles;
- (5) Publicar cualquier información al público inversionista respecto al estado que guarda la Emisión;
- (6) Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de los Certificados Bursátiles y ejecutar sus decisiones;
- (7) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los tenedores de los Certificados Bursátiles;

(8) Otorgar, en nombre de los tenedores de los Certificados Bursátiles, en su caso, previa aprobación de la asamblea general de tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora;

(9) Recabar de la Compañía toda la información y/o documentación que sean necesarios para el ejercicio de sus atribuciones;

(10) Representar a los tenedores de los Certificados Bursátiles ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente;

(11) Solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la emisora la información que considere necesaria para la revisión del cumplimiento de la Emisión y del estado que guarda la Emisora y demás aspectos relacionados con los valores o la capacidad de la Emisora de cumplir con sus obligaciones. La Emisora deberá de entregar dicha información y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos que este les solicite para el cumplimiento de sus funciones, así como la periodicidad con que el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el presente numeral y la posibilidad de que publique o solicite a la Emisora se haga del conocimiento del público a través de un evento relevante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de las personas antes mencionadas;

(12) Responder frente a los tenedores, terceros y la CNBV, por el debido desarrollo de sus funciones, aún cuando por instrucciones de la asamblea general de tenedores o por así considerarlo conveniente en términos de los documentos base de la Emisión, subcontrate a algún tercero para el cumplimiento de sus obligaciones de vigilancia o revisión;

(13) En caso de que se requiera, cooperar con la Emisora para modificar los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, sin consentimiento de los Tenedores, cuando se pretenda realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, (i) para salvar cualquier omisión o defecto en la redacción de este Título, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común. En cualquier caso, si dichas modificaciones impactan el Título, el Representante Común deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del Título ante Indeval.

(14) Actuar frente a la Emisora como intermediario respecto de los tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago a éstos últimos de la amortización y/o intereses correspondientes; y

(15) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a las Disposiciones y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

c) Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el representante común en nombre o por cuenta de los tenedores, en los términos del título que los Certificados Bursátiles o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los tenedores.

d) El representante común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de tenedores, en el entendido de que dicha asamblea únicamente podrá designar como representante común sustituto a casas de bolsa o instituciones de crédito, y que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

e) El representante común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

f) Los documentos base de cada emisión deberán establecer que el Representante Común, por instrucciones de la asamblea general de tenedores o por así considerarlo conveniente, podrá subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidos en el presente artículo o en la legislación aplicable. Únicamente cuando la asamblea general de tenedores sea quien instruya al Representante Común que subcontrate a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones, podrá eximir de responsabilidad al Representante Común.

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

Asimismo, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba de los Tenedores en términos de lo establecido a continuación.

h) El representante común dará a conocer por escrito a INDEVAL, a la CNBV, a través de STIV-2, y a la BMV, a través de EMISNET, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (EMISNET) o los medios que ésta determine con por lo menos 2 (dos) días de anticipación a la fecha de pago de intereses, la tasa de interés bruto anual aplicable al siguiente período y, en su caso, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

Adicionalmente, el representante común tendrá los siguientes derechos y obligaciones de conformidad con el artículo 68 de la Circular Única:

I. El representante común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el título.

II. La obligación de la emisora y de las demás partes en dichos documentos, de entregar al representante común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la fracción I anterior.

III. El derecho del representante común de solicitar a la emisora y a las demás partes en dichos documentos, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la fracción I anterior.

IV. El representante común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en la fracción anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo cuando se trate de casos urgentes, en los que dicha notificación se realizará con al menos 3 (tres) días hábiles de anticipación.

V. La obligación del representante común de solicitar inmediatamente a la emisora que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la emisión por parte de la emisora y de las demás partes en dichos documentos. En caso de que la emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los dos días hábiles siguientes a la notificación realizada por el representante común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

VI. La obligación del representante común de rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de tenedores o al momento de concluir su encargo.

VII. El representante común podrá solicitar a la asamblea general de tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente artículo o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea. En caso de que la asamblea general de tenedores no apruebe la subcontratación, el representante común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de estas disposiciones o de las disposiciones legales aplicables.

c) Calificación

La calificación otorgada es la opinión de la Calificadora acerca del nivel de riesgo crediticio (capacidad e intención de pago oportuno) asociado con el Programa. La calificación es una valoración sobre la probabilidad de que los Tenedores reciban los pagos que les corresponden en las fechas determinadas para la realización de dichos pagos.

HR Ratings de México, S.A. de C.V., asignó la calificación crediticia de largo plazo “HR A+”. El análisis realizado por HR Ratings, 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 perspectiva de la calificación es estable.

La calificación de largo plazo “HR A+” significa que el emisor ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos. El signo “+” representa una posición de fortaleza dentro de la escala de 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.

d) Destino de los Fondos

El destino de los fondos será el que se establezca en el Suplemento y en el Título de cada una de las emisiones al amparo del Programa.

e) Plan de Distribución

El Plan de Distribución del Intermediario Colocador será conforme a lo establecido en el Suplemento correspondiente por lo que la distribución de cada emisión será distinta y cada una de ellas contará con un plan de distribución en particular, dependiendo de lo que en su momento acuerden Value Arrendadora y el Intermediario Colocador, pero siempre bajo la premisa de tener acceso a una base de inversionistas diversificada que incluya clientes institucionales de largo plazo.

f) Intereses Moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios sobre el principal Insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa igual a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Avenida San Pedro Sur No. 202, Col. Del Valle, 66220, Garza García, N.L., y en la misma moneda que la suma principal.

g) Gastos Relacionados con la Oferta

CONCEPTO	MONTO
Estudio y Trámite CNBV	\$ 23,337.54
*Firma de Auditoría	\$ 240,000.00
*Asesores Legales	\$ 21,950.00
*Prospecto y Folleto Informativo y Publicaciones	\$ 400,000.00
*Calificadora	\$ 344,326.09
Total Gastos relacionados con la Emisión	\$ 1'029,563.23
* cifras en pesos	
* Más Impuesto al valor Agregado (IVA).	

Todos los gastos inherentes a la Emisión, serán cubiertos con recursos propios de la Emisora.

h) Estructura de Capital después de la Oferta

La estructura de pasivos y capital de la Compañía y el efecto generado en relación a cada emisión de Certificados Bursátiles serán descritos en el Suplemento correspondiente.

i) Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las personas que tuvieron participación relevante en la asesoría y/o consultoría en relación al programa de los valores, y están involucrados en la evaluación legal o evaluación financiera del emisor, son las siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Institución</u>
Emisor		
Víctor Manuel González González	Director General	Value Arrendadora, S.A. de C.V.
Jaime Alejandro de la Garza Martínez	Director Jurídico	Value Arrendadora, S.A. de C.V.
Vidal Romeo Casso Treviño	Subdirector de Administración y Finanzas	Value Arrendadora, S.A. de C.V.
Intermediario Colocador		
Alfonso Mejía Bual	Gerente de Financiamiento Corporativo	Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.
Auditor Externo		
C.P. Jorge Valdez González	Auditor Externo	Pricewaterhouse Coopers, S.C.
Abogado Externo		
Luis Donaldo Colosio Riojas	<i>Abogado Externo</i> Abogado Socio	<i>Basave, Colosio, Sánchez</i> <i>Abogados, S.C.</i>
Calificadora de Valores		
Pedro Latapí	Director General de Operaciones	HR Ratings México, S.A. de C.V.

Relaciones con Inversionistas

La persona encargada de las relaciones con los inversionistas de la emisora es el Lic. Víctor Manuel González González, Director General, quien podrá ser encontrado en el teléfono 01 (81) 81-53-95-00

3) LA EMISORA

a) Historia y desarrollo de la emisora

i. 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.

ii. 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.

iii. Dirección de sus principales oficinas y teléfonos

Avenida San Pedro 202 Sur, Colonia del Valle, en San Pedro Garza García, Nuevo León, CP 66220, con número telefónico (81) 8153 9500.

iv. 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 varios años consecutivos, la Empresa 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 2017, es de \$1'246,740. El capital contable aumentó conforme el año pasado en un 14.43%.

Dentro del monto total del capital contable se incluyen un capital social pagado de \$414,610; reservas de capital por \$52,095; y resultados de ejercicios anteriores de \$622,811, que incluyen el resultado neto del ejercicio de \$157,224.

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 de proyectos inmobiliarios, contratos de arrendamiento financiero y contratos de arrendamiento puro. A partir del crecimiento del sector inmobiliario en el país, en el año 2010 incorporamos a nuestros servicios el financiamiento de proyectos inmobiliarios y de equipamiento industrial, formalizados principalmente mediante contratos de apertura de crédito simple y contratos de apertura de crédito en cuenta corriente, garantizados con hipotecas y/o prendas.

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.

Además, entre el 2005 y el 2010 se implementaron los procesos generales del 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.

Principales inversiones

Las inversiones realizadas por los accionistas de la Empresa se han dirigido a incrementar su capital social y a absorber las pérdidas de los ejercicios anteriores 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 \$1'749,344 en el 2015, de \$1'797,819 en el 2016, y de \$3'520,929 en el 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presenta un saldo neto de \$3'202,126.

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 \$403,504 en el 2015, de \$494,021 en el 2016, y de \$461,199 en el 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presenta un saldo de \$815,380.

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

b) Descripción del negocio

i. Actividad principal.

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.

Mediante el contrato de arrendamiento financiero la Empresa 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 Empresa 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 éste último a su favor por un precio determinado o determinable, en moneda nacional o extranjera, y que se encuentren documentados en facturas, contrarecibos, 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 36% 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, Fira, 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, Fira, 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 48 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 mayor al 25%.
- *Financiamiento de inmuebles mediante arrendamiento financiero (edificios, terrenos, locales comerciales, bodegas industriales, terrenos habitacionales).*- Se requiere un pago inicial a capital que se determina por la capacidad de pago del arrendatario. El IVA del valor de adquisición de los bienes (en caso de haber construcciones) 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. La Empresa adquiere los inmuebles mediante contratos de compraventa en escritura pública, y luego transmite su propiedad a los arrendatarios en ejercicio de la opción de compra que a éstos corresponde.
- *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.

- *Mayor rapidez en el otorgamiento de líneas de crédito.*- La Empresa cuenta con una estructura de créditos ágil, la cual autoriza operaciones en un plazo no mayor a 48 horas.

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 \$1.2 millones de pesos se consideran operaciones de menudeo. Para el financiamiento se toma como base la tasa TIIE más un diferencial sobre la misma. Este tipo de operaciones son autorizadas por el comité interno de la empresa el cual está conformado por el Director General, el Subdirector de Promoción y el Gerente de Crédito.

- **Operaciones empresariales**

Las operaciones por montos que van entre los \$1.2 y \$2.5 millones de pesos se consideran operaciones empresariales. Para el financiamiento se toma como base la tasa TIIE más un diferencial sobre la misma. Este tipo de operaciones son autorizadas por el Comité de Directores, el cual está conformado por cuatro directores de Value Grupo Financiero, S.A.B. de C.V.

- **Operaciones corporativas**

Las operaciones por montos mayores a los \$2.5 millones de pesos se consideran operaciones corporativas. Para el financiamiento se toma como base la tasa TIIE más un diferencial sobre la misma. Este tipo de operaciones son autorizadas por el Comité de Crédito de Consejo 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.
- 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.
- El cliente no registra el contrato como una obligación en su pasivo.

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.

ii. 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, SEAT, KIA, Hyundai y BMW.

- **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, Subdirector 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; (v) se realiza un análisis previo de la solicitud por el área de promoción; y (vi) se envía al área de créditos para su autorización o rechazo.

iii. 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 Empresa tiene celebrado un contrato de prestación de servicios profesionales con Value Consultores, S.A. de C.V. Por este contrato la Sociedad recibe por parte de Value Consultores todos los servicios necesarios para su funcionamiento, como sucede con otras subsidiarias de la agrupación financiera de la que forma parte. Las cantidades a pagar mensualmente varían en función del número de horas que se calcula que cada una de las subsidiarias antes mencionadas recibió del personal de la prestadora de servicios.

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

iv. 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 Neto* al 31 de diciembre del 2017 (cifras auditadas expresadas en miles de pesos)

RANGO (miles)	MONTO	%	No CLIENTES	%
De 1 a 100	\$ 7,882	0.22%	198	33.50
De 101 a 500	59,549	1.69%	248	41.96%
De 501 o más	3'453,498	98.08%	145	24.53%
Total:	\$3'520,929	100.0%	591	100.0%

* Cartera de crédito y arrendamiento, neto (incluye arrendamiento financiero, factoraje y crédito vigente y crédito vencido neto)

Número de clientes en Cartera de Crédito Neto* al 31 de diciembre del 2018 (cifras auditadas expresadas en miles de pesos)

RANGO (miles)	MONTO	%	No CLIENTES	%
De 1 a 100	\$ 6,236	0.19%	170	28.91%
De 101 a 500	45,104	1.41%	210	35.71%
De 501 o más	3'150,787	98.40%	208	35.37%
Total:	\$3'202,127	100.0%	588	100.0%

* Cartera de crédito y arrendamiento, neto (incluye arrendamiento financiero, factoraje y crédito vigente y crédito vencido neto)

Value Arrendadora no tiene dependencia directa con ninguno de sus clientes.

v. Legislación aplicable y situación tributaria

Con fecha 18 de julio del 2006 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto de reformas a diversos ordenamientos legales, entre los que se encuentran la LGTOC y la LGOAAC. Estas reformas obedecen a la desregularización de la operación de arrendamiento financiero, que pasa de ser una actividad reservada a las empresas arrendadoras financieras autorizadas por la SHCP a ser una operación de crédito en la LGTOC. En caso de que el arrendamiento financiero se lleve a cabo de forma habitual y profesional, la persona moral que la realice deberá constituirse como Sofom, en los términos de los artículos 87-B a 87-P de la LGOAAC. Las disposiciones que rigen ahora el arrendamiento financiero, incluidas en los artículos 408 a 418 de la LGTOC, son sustancialmente las mismas que existían en los artículos 24 a 38 de la LGOAAC, existiendo alguna diferencia en cuanto al privilegio procesal de la vía ejecutiva mercantil para el caso de fundamentarse la acción con el contrato de arrendamiento financiero y el estado de cuenta certificado por el contador de la institución, el que hará fe del saldo a cargo del arrendatario, privilegio que sólo opera en caso de que el arrendamiento financiero lo realice una Sofom y que no existirá cuando se haga como un acto accidental de comercio.

En virtud de que algunas organizaciones auxiliares del crédito consideraban que la regulación de la SHCP y la inspección y vigilancia de la CNBV eran circunstancias apreciadas favorablemente por los mercados bursátiles, en los artículos transitorios de este decreto de reformas se preveía que las arrendadoras financieras podrían seguir como tales por un periodo máximo de 7 años, contados a partir de la entrada en vigor del decreto, plazo que concluyó el 18 de julio del 2013. Las arrendadoras financieras que no se transformaron en Sofom antes de dicho plazo, serán sujetas a una revocación de su autorización y entrarán en estado de liquidación.

Como ya se vio anteriormente, los accionistas de Value Arrendadora, mediante acuerdos adoptados en asamblea general extraordinaria celebrada el 29 de noviembre del 2007, decidieron modificar los estatutos sociales de la emisora para transformarla de organización auxiliar del crédito, bajo la modalidad de arrendadora financiera, en Sofom ENR. Estos acuerdos surtieron sus efectos legales a partir del 20 de diciembre del mismo año, fecha en que se llevó a cabo la inscripción en el Registro Público de Comercio del instrumento público en que se protocolizaba el acta de la asamblea antes mencionada. En virtud de su transformación a Sofom ENR, las actividades de la Sociedad relacionadas con el otorgamiento de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero no se encuentran sujetas a la regulación de la SHCP ni a la inspección y vigilancia de la CNBV.

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 Código de Comercio y la 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 la Emisora, 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, la Emisora ya venía cumpliendo con lo anterior, por lo que su funcionamiento no se modifica de manera importante. No obstante ello, en atención a su carácter de emisora de Certificados Bursátiles inscritos en el RNV, y una vez que la Sociedad obtuvo la renovación de su inscripción en el Registro de Prestadores de Servicios Financieros a cargo de la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros (“Condusef”), necesaria para seguir operando como Sofom, la Emisora formalizó su cambio a Sofom ER por acuerdo de la asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 28 de agosto del 2015.

En caso de reclamación en contra de esta Sociedad por cualquier controversia que surja por el desempeño de su actividad, los afectados podrán acudir ante la Condusef; o bien, si las partes del conflicto así lo decidieran, podrán hacer valer sus derechos ante los tribunales competentes de la Federación o del orden común.

En lo que se respecta a su régimen tributario, existen algunas disposiciones en la Ley del Impuesto sobre la Renta, en la Ley del Impuesto al Valor Agregado y en el Código Fiscal de la Federación, así como en leyes y códigos fiscales locales aplicables específicamente al arrendamiento financiero. Esta situación no se modificó incluso con el *Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; de la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios; de la Ley Federal de Derechos, se expide la Ley Del Impuesto sobre la Renta, y se abroga la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, y la Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo*, decreto que contiene lo que se ha denominado como Reforma Hacendaria, que fuera publicado en el Diario Oficial de la Federación. Se ha hecho ya referencia a las diferencias en el registro fiscal y contable aplicables al arrendamiento financiero y al arrendamiento puro. No existen beneficios fiscales especiales para las Sofomes, ni está sujeta la Empresa a algún impuesto especial. La Empresa se encontró al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de carácter fiscal durante el pasado ejercicio y mensualmente entregó a la autoridad sus declaraciones por pagos provisionales y las retenciones de los salarios de sus empleados.

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 hasta el 31 de diciembre del 2016 establecía una tasa del 30% por los ejercicios fiscales.

Value no presenta algún impacto relevante de 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.

vi. Recursos humanos

La Emisora, en sí misma considerada, no tiene empleados, recibiendo los servicios que requiere para su operación de la filial Value Consultores, S.A. de C.V. Cada uno de los empleados que le prestan servicios tiene celebrado un contrato individual de trabajo con la empresa de servicios Value Consultores, S.A. de C.V. La Empresa cuenta al 31 de diciembre del 2017 con 40 empleados ubicados en su oficina matriz.

La empresa de servicios 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 empresa de servicios Value Consultores, S.A de C.V. están considerados como empleados de confianza y no existen a la fecha contratos con personal eventual.

vii. 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.

viii. Información del 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"), en la que participan 7 arrendadoras bancarias, 8 Sofomes y 6 arrendadoras puras Independientes.

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 AMSOFAC, en su boletín de información financiera, agrupa a 21 instituciones, por lo que la información comparativa presentada la hemos obtenido del Boletín Financiero de la AMSOFAC.

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, a diciembre del 2018 (que es la última información disponible) el total de los activos del sector fue de \$237'763,800 miles de pesos ("mdp"), un 7.98% menor que en diciembre del 2017 y la cartera de crédito total a diciembre de 2018 se ubicó en \$202'046,982 mdp.

Al cierre de diciembre de 2018 la cartera vencida del sector se ubicó en \$5'020,499 mdp, lo que representa un decremento del 8.00% respecto de diciembre del 2017, en el que el saldo de dicho rubro fue de \$5'457,332 mdp.

En el caso de Value Arrendadora, los activos totales, entre el 31 de diciembre del 2017 y el 31 de diciembre del 2018, presentaron un incremento de un 5.60%, mientras que la cartera de crédito total aumentó en un 0.89%. En ese mismo periodo, la cartera vencida aumentó en un 87.34%

Comportamiento de la cartera de crédito vigente del sector

En diciembre de 2018 el saldo de la cartera de crédito vigente fue de \$197'026,483 mdp. En relación con diciembre de 2017, registró un decremento de \$30'369,037 mdp, equivalente a un 13.36%.

En el caso de Value Arrendadora, en el periodo arriba mencionado la cartera de crédito vigente disminuyó en un 9.48%.

Comportamiento de los pasivos del sector

El saldo de los pasivos del sector fue de \$188'701,285 mdp al cierre de diciembre de 2018. En relación con diciembre de 2017, se observó un decremento de \$21'419,346 mdp, equivalentes a un 10.19%.

Por lo que se refiere a Value Arrendadora, en el periodo antes mencionado el Pasivo Total aumentó en un 9.50%

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 0.41%, que es inferior al 2.20% del sector.

Comportamiento de la Utilidad Neta del sector

El sector de Sofomes presentó un resultado neto positivo de \$5'764,420 mdp a diciembre de 2018.

Value Arrendadora presentó una utilidad neta de \$175,999 mdp a diciembre de 2018.

Los principales participantes del sector en términos comparativos, de acuerdo a los principales rubros financieros al 31 de diciembre del 2018, son los que aparecen en la tabla que se inserta a continuación. De ella se desprende que (i) la cartera total de arrendamiento de la Emisora representaba el 1.74% del sector y periodo considerados; (ii) sus activos totales representaban el 2.23% del sector y periodo considerados; y (iii) su capital contable representaba el 0.54% del sector y periodo considerados.

(el resto de la página queda en blanco intencionalmente)

Principales Indicadores Financieros
(Cifras expresadas en miles de pesos
de diciembre del 2018 (última información disponible)

Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Arrendamiento, Crédito y Factoraje, A.C.									
Ubicación en base a Capital Contable (miles de pesos)									
---- Cartera de Arrendamiento ----									
		Total	Vigente	Vencida	Vencida %	Total Activo	Pasivos Totales	Capital Contable	Apalancamiento
1	INBURSA	42,071,073	39,118,049	2,953,024	7.02%	42,567,794	27,503,437	15,064,357	1.83
2	UNIFIN	47,173,919	46,974,020	199,899	0.42%	67,789,659	54,798,518	12,991,141	4.22
3	BANORTE	35,826,553	35,505,356	321,196	0.90%	36,204,715	31,253,220	4,951,495	6.31
4	NAVISTAR	14,923,222	14,573,342	349,880	2.34%	16,009,991	12,221,667	3,788,324	3.23
5	BANREGIO	10,272,341	9,983,025	289,316	2.82%	16,558,596	13,472,572	3,086,024	4.37
6	FINANCIERA BAJIO	12,610,027	12,469,882	140,145	1.11%	12,621,723	10,999,335	1,622,388	6.78
7	MERCADER FINANCIAL	10,245,210	10,197,185	48,025	0.47%	10,686,977	9,292,232	1,394,746	6.66
8	VALUE	3,215,316	3,202,127	13,189	0.41%	5,480,419	4,317,681	1,130,246	3.82
9	ARR. SOL. DE NEGOCIOS	1,285,113	1,255,580	29,533	2.30%	2,438,240	1,590,791	847,449	1.88
10	DE LAGUE LANDEN	3,691,192	3,581,340	109,852	2.98%	5,241,629	4,487,247	754,382	5.95
11	VE POR MAS	3,298,979	3,236,663	62,316	1.89%	3,553,459	2,835,627	717,833	3.95
12	JOHN DEERE CREDIT	6,448,373	6,193,184	255,188	3.96%	6,697,449	6,115,620	581,829	10.51
13	AFIRME	3,559,178	3,430,480	128,698	3.62%	3,665,156	3,152,575	512,581	6.15
14	FINAGIL	1,478,339	1,424,802	53,537	3.62%	1,687,876	1,207,028	480,847	2.51
15	MIFEL	2,004,951	2,004,742	209	0.01%	2,131,612	1,736,710	401,254	4.33
16	CORP.FIN.ATLAS	1,938,696	1,898,788	39,908	2.06%	2,241,636	1,985,622	256,015	7.76
17	CREDICAM	301,025	291,003	10,022	3.33%	360,300	185,478	174,822	1.06
18	FINACTIV	421,880	421,067	813	0.19%	492,397	397,937	94,459	4.21
19	ARFINSA	180,988	178,761	2,227	1.23%	202,565	115,734	86,831	0.00
20	ARR. OPER. IMPULSA	233,397	220,734	12,663	5.43%	247,307	188,957	58,350	0.00
21	COMPROMISO QUE SUMA VALOR	867,210	866,351	859	0.10%	884,301	843,298	41,001	20.57
Total M.N.		202,046,982	197,026,483	5,020,499	2.20%	237,763,800	188,701,285	49,036,374	3.85

(el resto de la página queda en blanco intencionalmente)

**Análisis comparativo del Sector Arrendadoras y Value Arrendadora S.A. de C.V.
al 31 de diciembre del 2018 (última información disponible)
(Cifras expresadas en miles de pesos)**

Principales Rubros Financieros	Sector	%	Value	%
Caja, Bancos e Inversiones	27,678,403	11.64%	729,060	13.30%
Cartera de Crédito Vigente	202,141,797	85.00%	3,247,730	59.26%
Cartera Vencida (Neta)	-2,369,286	-1.00%	-45,604	-0.83%
Cartera Total Neta	199,772,511	84.01%	3,202,127	58.43%
Deudores Diversos	7,152,052	3.01%	688,422	12.56%
Bienes Adjudicados	886,505	0.37%	0	0.00%
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2,314,703	0.97%	860,810	15.71%
Activos Totales	237,804,174	100.00%	5,480,419	100.00%
 Pasivos Totales	 188,737,178	 79.37	 4,317,681	 78.78
Capital Contable	49,066,996	20.63	1,162,738	21.22
Total Pasivo y Capital	237,804,174	100.00	5,480,419	100.00
 Razones Financieras				
Pasivo Total / Capital Contable	3.85		3.71	
Pasivo Total / Activo Total	79.37%		78.78%	
Cartera Vencida (Neta) / Capital Contable	-4.83%		-3.92%	
Cart. Vencida (Neta) / Cartera Total Neta	-1.19%		-1.42%	

* 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 2018 de la AMSOFAC. Las cifras correspondientes a Value Arrendadora están tomadas de los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2018. Cartera Vigente incluye la Cartera de Arrendamiento Financiero, mientras que la Cartera de Arrendamiento Puro forma parte de Inmuebles, mobiliario y equipo (neto). Deudores Diversos es igual a Otras Cuentas por Cobrar.

(el resto de la página queda en blanco intencionalmente)

- **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 anterior, pueden apreciarse los principales competidores de la Empresa, de entre los que están afiliados a AMSOFAC.

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 del país principalmente en los estados de Nuevo León y Tamaulipas donde se localizan más del 77% de los acreditados, situación que podemos considerar como una importante desventaja competitiva contra otros participantes a nivel nacional.

Oficinas de representación:

Monterrey: (Oficina Matriz)

Av. 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 Alvaro Obregón
C.P. 01376, Ciudad de México
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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 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.

ix. 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 2017, 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.

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.

x. 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 2017, el principal activo de la Empresa es su cartera de crédito vigente, la que representa el 69.1% del total de los activos, los cuales se describen a continuación:

Al 31 de diciembre de 2018, la cartera de crédito vigente representa el 59.2% del total de los activos.

- **Activos Totales:**

Al 31 de diciembre del 2017, la Empresa tiene Activos Totales por \$5'189,741. Este saldo representa un aumento del 55.51% con respecto al saldo del mismo periodo del 2016, el cual fue de \$3'337,741. Al 31 de diciembre de 2018, los activos totales presentan un saldo de \$5,480,419 refleja un crecimiento de un 5.60% con respecto al mismo período del año pasado.

- **Disponibilidades e Inversiones en Valores:**

Las Disponibilidades, la Inversión en Valores y Deudores por Reporto son de \$812,782 al 31 de diciembre del 2017. 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 Disponibilidades, Inversiones en Valores y Deudores por Reporto representan el 15.67% de los activos totales. Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de esta cuenta era de \$864,123 y representaba un 25.89% del total de activos.

Al 31 de diciembre de 2018, presenta un saldo de 729,060, un 10.3% menos que el año pasado.

- **Cartera de Crédito Vigente:**

La Cartera de Crédito Vigente al 31 de diciembre del 2017 es de \$3'587,709 y está integrada por todos los clientes que se encuentran al corriente en sus pagos, incluyendo contratos de arrendamiento financiero, factoraje y de crédito. Esta partida representa un 69.1% de los Activos Totales. Al 31 de diciembre de 2018 presenta un saldo de \$3'247,730 un 9.48 menos que el periodo pasado de diciembre de 2017.

- **Cartera Vigente de Arrendamiento Puro (Neta):**

Al término del ejercicio del 2017 la Cartera Vigente de Arrendamiento Puro fue de \$461,199. Esta partida se presenta en el estado de situación financiera dentro del rubro de Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto), representando el 11.15% de los activos totales. Al 31 de diciembre de 2018 presenta un saldo de \$815,380 representando un 15.71% de los activos totales.

- **Cartera Vencida Neta:**

La Cartera Vencida Neta está integrada principalmente por los créditos vencidos de arrendamientos financieros por un plazo mayor a 90 días, sumando al 31 de diciembre del 2017 un total de \$7,040. A esta cantidad se le deduce la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios, cuyo saldo fue de \$73,820 reflejando de esta forma la Cartera Vencida Neta un saldo negativo al cierre del ejercicio de (\$66,780), mismo que representa el (1.29%) del total de Cartera de Crédito. Para el cierre del cuarto trimestre de 2018, la cartera vencida alcanzó los 13,189 menos la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios, cuyo saldo fue de \$58,793 reflejando de esta forma la Cartera Vencida Neta un saldo negativo al cierre del ejercicio de (\$45,604).

- **Otras Cuentas por Cobrar (Neto):**

Al 31 de diciembre del 2017 la partida de Otras Cuentas por Cobrar (Neto) asciende a \$167,425 y se integra por: (i) IVA Acreditable por Compra de Bienes en Arrendamiento; (ii) Otros Deudores; (iii) IVA de los Intereses por Cobrar a Clientes; (iv) Seguros por Cobrar; (v) Seguro de Financiamiento, etc.

El saldo de Otras Cuentas por Cobrar representa un 3.23% de los Activos Totales de la Empresa.

Para el 31 de diciembre de 2018 el saldo de otras cuentas por cobrar asciende a \$356,293, un 112.81% de incremento contra el mismo período del año pasado.

- **Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto):**

El saldo de Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto) al 31 de diciembre del 2017 es de \$578,628, y representa el 11.15% 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 \$461,199 así como el Mobiliario y Equipos Propios, con un saldo a la fecha de \$117,429.

Al 31 de diciembre de 2018 esta partida presenta un saldo de \$815,380 así como el Mobiliario y Equipos Propios, con un saldo a la fecha de \$45,429.

Dentro de la partida de Inmuebles, 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 neto se considera un resultado por arrendamiento operativo. En los últimos años este tipo de arrendamiento ha generado grandes números para Value.

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 Value.

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 propias de Value Arrendadora.

La antigüedad de las unidades no sobrepasan los 4 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.

Value ha otorgado como garantía algún activo para la obtención de algún crédito, el tipo de activo es 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.

Dependiente del monto del crédito, es lo que se deja en garantía, 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 cedida incumpla en sus pagos, lo que se hace es sustituir la cartera para siempre cumplir con el aforo y con la garantía.

i. 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.

ii. Acciones representativas del capital social

El capital social mínimo fijo es de \$173'350,340.00, representados por 17'335,034 acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$10.00 cada una.

La parte variable del capital social es de \$173'350,340.00. De esta parte variable, se encuentran pagados \$53'379,710.00, 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.

iii. Dividendos

El 22 de febrero de 2018 en la asamblea general ordinaria de accionistas se aprobó la propuesta de pago de un dividendo en efectivo hasta por un monto de \$260,000,000.00 (Doseientos sesenta millones de pesos 00/100 moneda nacional), que es el único dividendo pagado por la Emisora en los últimos tres ejercicios sociales.

La Emisora no tiene definida una política de dividendos.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada

La información financiera que se presenta a continuación fue seleccionada de los estados financieros dictaminados de la Emisora. Los estados financieros que se incluyen en el presente Reporte Anual, fueron auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C. La información debe leerse

conjuntamente con los estados financieros dictaminados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y sus notas, y otra información incluida en este Prospecto, 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 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 empresa”.

En los tres últimos ejercicios no ha habido 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 vigente (misma que incluye arrendamiento financiero) por número de clientes, número de contratos y por tipo de producto en forma comparativa para los periodos terminados al 31 de diciembre del 2018, 2017 y 2016. Las cifras de esta información no auditada son en miles de pesos.

	Diciembre 2018	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Cartera de crédito vigente	\$3,247,730	\$3,587,709	\$1,860,223
Número de clientes	588	594	655
Número de contratos	2,425	2,344	2,446
Arrendamiento puro	\$815,380	\$461,199	\$494,021
Número de clientes	150	154	155
Número de contratos	3,025	2,164	3,306
Saldo total	\$4,063,110	\$4,048,908	\$2,354,244
Total de clientes	738	748	810
Total de contratos	5,450	4,508	5,752
	Diciembre 2017	Diciembre 2016	Diciembre 2015
Cartera de crédito vigente	\$3,587,709	\$1,860,223	\$1,801,650
Número de clientes	594	655	747
Número de contratos	2,344	2,446	3,113
Arrendamiento puro	\$461,199	\$494,021	\$403,504
Número de clientes	154	155	135
Número de contratos	2,164	3,306	2,017
Saldo total	\$4,048,908	\$2,354,244	\$2,205,154

Total de clientes	748	810	882
Total de contratos	4,508	5,752	5,130

Nota.-

El motivo del incremento en la cartera de crédito y la disminución de clientes y contratos es debido al alza de créditos simples con garantía hipotecaria en los últimos años y esto repercute en el monto de la colocación ya que son montos superiores a un arrendamiento financiero con garantía prendaria, básicamente con equipo de transporte o maquinaria y equipo.

VALUE ARRENDADORA S.A. DE C.V., SOFOM ER
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 2018, 2017 y 2016
(Cifras en miles de pesos)

Periodo terminado a	<u>Dic.-18</u>	<u>Dic.-17</u>	<u>Dic.-16</u>
Ingresos Financieros	\$440,141	\$504,493	\$222,840
Resultado de Operación	218,533	184,983	182,016
Utilidad Neta	175,999	157,224	140,593
Activo			
Cartera de Crédito Vigente	3,247,730	3,587,709	1,860,223
Cartera Vencida de Crédito Neta	-45,604	-66,780	-62,404
Activo Total	5,480,419	5,189,741	3,337,241
Pasivo			
Pasivo Bursátil	1,000,005	1,000,108	700,000
Préstamos Bancos y Otros	2,922,081	2,748,714	1,442,679
Otras cuentas por pagar	395,595	194,179	105,046
Pasivo Total	4,317,681	3,943,001	2,247,725
Capital Contable	1,162,738	1,246,740	1,089,516
Pasivo Total y Capital	\$5,480,419	\$5,189,741	\$3,337,241
Razones Financieras			
Pasivo Total / Capital Contable	3.71	3.16	2.06
Pasivo Total / Activo Total	78.78%	75.98%	67.35%
Ingreso Total / Activo Total	16.39%	14.32%	15.39%
Cartera Vencida Neta / Capital Contable	-3.92%	-5.36%	-5.73%
Cartera Vencida Neta / Cartera Vigente	-1.40%	-3.35%	-2.90%

VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM ER
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 y 2016
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Periodo Terminado a	<u>Dic.-18</u>	<u>Dic.-17</u>	<u>Dic.-16</u>
<u>Ingresos Financieros</u>	440,141	504,493	222,840
Total Ingresos	440,141	504,493	222,840
<u>Gastos Financieros</u>	-368,340	-268,575	-124,653
Total Gastos	-368,340	-268,575	-124,653
Margen Financiero	71,801	235,918	98,187
Est. Prev. para riesgos Crediticios	-9,923	-7,349	-15,505
Margen Financiero Ajustado	61,878	228,569	82,682
Comisiones pagadas	-3,969	-2,150	-1,632
Comisiones cobradas	27,934	23,745	38,975
Resultado por arrendamiento operativo	211,584	59,401	61,262
Resultado por Intermediación	-7,824	-74,956	61,924
Total Ingresos (Gastos) de la Operación	289,603	234,609	243,211
Gastos de Operación y Administración	-214,565	-158,110	-159,262
Otros Productos (Neto)	143,495	108,483	98,067
Resultado antes de ISR y PTU	218,533	184,982	182,016
ISR y PTU Causados y Partidas Ext.	-42,534	-27,759	-41,423
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	175,999	157,223	140,593

VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM ER
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 y 2016
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	2018	2017	2016
Resultado neto	\$175,999	\$157,224	\$140,593
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:			
Utilidad por valuación	7,824	74,956	-61,924
Estimación preventiva para riesgos crediticios	9,923	7,349	15,505
Depreciaciones y amortizaciones	181,329	157,740	194,216
Utilidad en venta de activo fijo	0	-40,118	-25,243
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	20,617	-27,759	41,423
	395,692	384,910	304,570
<u>Actividades de operación:</u>			
Cambio en inversiones en valores	28,445	117,269	-572,630
Cambio en deudores por reporto	28,358	-23,735	29,376
Cambio en instrumentos financieros derivados	-225	-9,788	-168
Cambio en cartera de crédito	129,437	-1,723,110	-59,645
Cambio en otros activos operativos	10,636	53	-66,462
Cambios en préstamos interbancarios y de otros organismos	173,264	1,606,143	0
Cambio en otros pasivos operativos	150,379	-58,929	10,216
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	520,288	292,813	-354,743
<u>Actividades de inversión:</u>			
Pagos por adquisición de mobiliario y equipo	154,336	-318,329	-290,849
Cobros por disposición de mobiliario y equipo	621,576	142,665	172,644
Otras actividades de inversión	-214,053	0	0
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-681,294	-175,664	-118,205
<u>Actividades de financiamiento:</u>			
Pago de dividendos en efectivo	-260,000	0	0
Otras actividades de financiamiento	7,861	0	0
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-252,139	0	0
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-17,452	117,149	566
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	170,183	53,034	52,468
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	152,731	170,183	53,034

Los Estados Financieros Internos, al 31 de marzo, del presente ejercicio, presentados por Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero, con fecha de 25 de abril de 2019 y 23 de abril de 2019, podrán ser consultados en las páginas de Internet de la BMV, la CNBV y de la Emisora en las direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.value.com.mx/arrenda/

b) 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 del país, principalmente en el Estado de Nuevo León. La principal línea de negocios que se tiene establecida es el financiamiento por medio de créditos simples, el cual representa el 71.3% de la cartera vigente al 31 de diciembre del 2018. Del total del crédito, un 10.73% cuenta con garantía prendaria y un 89.27% cuenta con garantía hipotecaria. Del total de financiamientos, el arrendamiento representa un 25% y el 4% es de factoraje, el cual es operado vía el programa de Cadenas Productivas de Nacional Financiera.

Cabe mencionar que el 84% de la cartera vigente se encuentra colocada y administrada en el estado de Nuevo León. El resto de la cartera se encuentra en la ciudad de México.

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 Vigente *
Distribuido por sectores
al 31 de Diciembre de 2018
(cifras expresadas en miles de pesos)
(cifras no auditadas)

Sector	Saldo	%	Clientes	%
Servicios	1,258,971	38.76%	115	20.72%
Comercio	742,589	22.86%	108	19.46%
Otras actividades	698,745	21.51%	228	41.08%
Construcción	254,123	7.82%	5	0.90%
Transporte	179,653	5.53%	35	6.31%
Manufactura	58,290	1.79%	59	10.63%
Gubernamentales	55,359	1.70%	5	0.90%
Total:	\$3,247,730	100.00%	555	100.00%

* (Incluye arrendamiento financiero y crédito, vigentes)

Número de clientes en Cartera de Crédito y Arrendamiento Vigente *
Distribuido por sectores
al 31 de diciembre del 2017
(cifras expresadas en miles de pesos)

Sector	Saldo	%	Clientes	%
Otras actividades	574,569	16.01%	284	47.81%
Servicios	1,745,896	48.66%	118	19.87%
Gubernamentales	26,759	0.75%	5	0.84%
Comercio	902,587	25.16%	130	21.89%
Manufactura	94,596	2.64%	30	5.05%
Transporte	97,409	2.72%	20	3.37%
Construcción	145,893	4.07%	7	1.18%
Total:	\$3,587,709	100.00%	594	100.00%

* (Incluye factoraje, arrendamiento financiero y crédito, vigentes)

Número de clientes en Cartera de Crédito y Arrendamiento Vigente *
Distribuido por sectores
al 31 de diciembre del 2016
(cifras expresadas en miles de pesos)

Sector	Saldo	%	Clientes	%
Otras actividades	124,586	6.70%	242	36.95%
Servicios	847,696	45.57%	210	32.06%
Gubernamentales	56,981	3.06%	5	0.76%
Comercio	645,824	33.00%	141	21.53%
Manufactura	44,695	2.40%	35	5.34%
Transporte	74,258	3.99%	18	2.75%
Construcción	98,223	5.28%	4	0.61%
Total:	\$1,860,223	100.00%	655	100.00%

* (Incluye factoraje, arrendamiento financiero y crédito, vigentes)

Los Estados Financieros Internos, al 31 de marzo, del presente ejercicio, presentados por Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero, con fecha de 25 de abril de 2019 y 23 de abril de 2019, podrán ser consultados en las páginas de Internet de la BMV, la CNBV y de la Emisora en las direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.value.com.mx/arrenda/

c) 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 2018.

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.

1. 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 \$336,948 al 31 de diciembre del 2016. Al 31 de diciembre del 2017, presentó un saldo de \$442,456. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$441,271.
2. Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por \$780,000 con Banco del Bajío, S.A., mismo que presenta un saldo de \$50,499 al 31 de diciembre del 2016, y de \$775,980 al 31 de diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$427,054.
3. Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por \$264,600 con BBVA Bancomer, S.A. El saldo al 31 de diciembre del 2016 de \$239,166; y al 31 de diciembre del 2017 de \$245,719. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$232,533.
4. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por USD\$10,000 con Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A., misma que presenta un saldo de \$50,418 al 31 de diciembre de 2016 y \$70,420 al 31 de diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$87,070.
5. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por \$310,000 con Banco Ahorro Famsa, S.A., misma que presenta un saldo de \$223,742 al 31 de diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$195,130.
6. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por \$130,000 con Banco Monex, S.A., misma que presenta un saldo de \$121,267 al 31 de diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$129,027.
7. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por USD\$30,000 con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., misma que presenta un saldo de \$319,274 al 31 de diciembre de 2016 y de \$564,147 al 31 de diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$549,440.
8. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con Banco Interacciones, S.A., misma que presenta un saldo de \$10,456 al 31 de diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$0.
9. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por \$60,000 con Banco Ve por Más, S.A., misma que presenta un saldo de \$51,534 al 31 de diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$44,850.

10. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por \$50,000 con Banca Mifel, S.A., misma que presenta un saldo de \$25,010 al 31 de diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$15,920.
11. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por 70,000 Udis con Fideicomiso de Fomento Minero ("Fifomi"), misma que presenta un saldo de \$217,983 al 31 de diciembre del 2017. Al 31 de diciembre de 2018 presentó un saldo de \$335,455.
12. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por \$150,000 con Banco Santander ("Santander"), misma que presenta un saldo de \$150,000 al 31 de diciembre de 2018.
13. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por \$178,678 con Banco Bancrea ("Bancrea"), misma que presenta un saldo de \$164,331 al 31 de diciembre de 2018.
14. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por \$800,000 con Banco Sabadell ("Sabadell"), misma que presenta un saldo de \$722,007 al 31 de diciembre de 2018.
15. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito por \$150,000 con Banco Bancoppel ("Bancoppel"), misma que presenta un saldo de \$150,000 al 31 de diciembre de 2018.

Todos los pasivos contratados con los distintas instituciones cumplen con los covenants marcados en los contratos de apertura de crédito.

Pueden consultarse características adicionales de estos contratos en la Nota 12 "Préstamos de bancos y otros organismos", de los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 que se incluyen en el Anexo del presente Prospecto.

Derivado de la contratación de estos créditos la emisora contrae obligaciones de hacer y de no hacer propias de este tipo de financiamiento, entre las que se incluyen la limitación de contratación de deuda adicional dentro de ciertos límites, el pago de dividendos, las disminuciones reales de capital social, y la enajenación de activos y fusiones que no cumplan con ciertos requisitos.

Los pasivos bursátiles de la empresa fueron emitidos con algunas restricciones establecidas por la calificadora 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. 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.

Covenants

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

Complemento a la información del *cuarto trimestre del 2018* presentada por este mismo medio en Enero del año 2019.

**En atención a
Oficio Núm. 151-2/76211/2009**

I. Información Cualitativa y Cuantitativa.

i. La administración de Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, ER. cuenta con políticas de uso de instrumentos financieros derivados con sólo fines de cobertura de tasa (TIIE a 28 días)

La estrategia de la cobertura es la de mitigar la variabilidad en la TIIE a 28 días. El riesgo a cubrir es el riesgo de mercado de una posible alza en la tasa de interés "TIIE a 28 días". El instrumento de cobertura es una opción de compra, que es un instrumento financiero que nos da el derecho mas no la obligación de comprar o vender según sea el caso, un activo subyacente dentro de un período de ejercicio y el vendedor se obliga a vender o comprar, según sea el caso un activo subyacente en el período de ejercicio. La administración establece políticas de administración y finanzas mediante un órgano interno de control y operación las cuales permiten realizar estas operaciones con fines de cobertura, siendo dicha administración donde se aprueba tal operación y monitorea el comportamiento de las opciones contratadas El comité interno y administración se integra por: <table border="0"> <tr> <td>Lic. Victor Manuel González González</td> <td>Director General</td> </tr> <tr> <td>Lic. Jaime Alejandro de la Garza Martínez</td> <td>Director Jurídico</td> </tr> <tr> <td>Lic. Gerardo Benítez de la Peña</td> <td>Director de Operaciones</td> </tr> <tr> <td>C.P. Romeo Casso Treviño</td> <td>Gerente de Contabilidad</td> </tr> </table> Las operaciones son comentadas en la Junta de Consejo donde se presentan los Estados Financieros Trimestrales de la empresa. La frecuencia de la valuación de los instrumentos financieros se realiza de manera mensual, llevando un control muy detallado de estas operaciones.	Lic. Victor Manuel González González	Director General	Lic. Jaime Alejandro de la Garza Martínez	Director Jurídico	Lic. Gerardo Benítez de la Peña	Director de Operaciones	C.P. Romeo Casso Treviño	Gerente de Contabilidad	ii. La valuación es realizada por un tercero independiente a valor razonable siendo éste el vendedor o contraparte, normalmente de una institución de crédito del instrumento financiero derivado, el mercado de negociación se da entre las instituciones de crédito, cotizando con cada una de ellas una cobertura de tasa. No existen contrapartes elegibles ya que se contrata una cobertura de tasa con el fin de mitigar la variabilidad en la TIIE. No existen políticas de márgenes ya que al contratar una cobertura de tasa el único gasto que se origina es el del pago de la prima al inicio, la cual no afecta ningún valor subsecuente en la empresa, así como las indicaciones respecto de si las operaciones con derivados obtuvieron aprobación por parte de los comités de prácticas societarias y de auditoría. iii. La efectividad de la cobertura se determinará tomando en cuenta el efecto negativo de una posible alza en la TIIE a 28 días contra el efecto positivo de ejercer la opción, el resultado neto debe de ser cero, es decir, se considera altamente efectiva. Las fuentes externas e internas de liquidez no aplican para este tema de instrumentos financieros derivados ya que el resultado neto es cero. La administración determina la solución si hay exposición a ciertos riesgos identificados y contingencias que puedan afectar en futuros reportes, pero como comentamos en el punto anterior no hay exposición al riesgo por ser una cobertura de tasa. No habrá revelación de eventualidades ya que el valor del activo subyacente se fija desde un inicio y no tiene cambio en la duración del contrato. El impacto en resultados es al inicio de la operación de la cobertura ya que el pago de la prima por cobertura de tasa se hace desde un principio. En este trimestre no hubo llamadas de margen ni revelaciones de incumplimiento a los contratos respectivos.
Lic. Victor Manuel González González	Director General								
Lic. Jaime Alejandro de la Garza Martínez	Director Jurídico								
Lic. Gerardo Benítez de la Peña	Director de Operaciones								
C.P. Romeo Casso Treviño	Gerente de Contabilidad								
El reconocimiento inicial de la operación es realizando un pago por la prima de la opción, el monto de la dicha prima es el valor inicial de la opción que se registrará en el balance como un activo circulante, las									

variaciones en el valor razonable se llevan al balance contra la cuenta de resultados por tratarse necesariamente de una amortización en línea recta y sólo el valor intrínseco se llevará a la cuenta de utilidad integral.

La posición en la cobertura de tasa no aplica para el apartado de si es corta o larga.

Los montos de vencimientos para el ejercicio actual y siguiente se pueden observar en la tabla siguiente.

A continuación, mencionamos los instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el **cuarto trimestre de 2018** o cuya posición haya sido cerrada.
(cifras en miles de pesos)

Tipo de Instrumento	Banco	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Estatus	Nocional

II. Análisis de Sensibilidad

Esta emisora considera que debido a su poca cuantía las operaciones con instrumentos financieros derivados no se consideran relevantes por tratarse de coberturas de tasas y por tal motivo no aplicamos el análisis de la sensibilidad ya que no generan nivel de estrés.

El importe invertido en operaciones con instrumentos financieros derivados es de **\$333** y el capital contable es de **\$1,162,738**.

Los derivados de cobertura son altamente efectivos ya que es un producto de cobertura de tasa.

III. Información cuantitativa conforme al formato contenido en la tabla.

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados Cifras en miles de pesos al 31 de Diciembre de 2018

Tipo de derivado, valor o contrato (1)	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto nocional	Valor del activo subyacente / variable de referencia Tact - Tant	Valor Razonable Tact - Tant	Montos de vencimientos por año actual	Montos de vencimientos por año siguiente	Colateral / líneas de crédito / valores dados en garantía
Opción CAP	Cobertura	200,000.00	1.2838 1.2480	114.60 183.40	16,666.67	16,666.67	N/A
Opción CAP	Cobertura	75,000.00	0.9818 0.9544	93.70 150.00	0.00	0.00	N/A

d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de 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 2018 y 2017, 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 Prospecto y en los estados financieros de la Emisora han sido redondeadas para efectos de conveniencia en su presentación. Las cifras porcentuales en este Prospecto 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 Prospecto pueden variar de aquellas obtenidas al realizar los mismos cálculos utilizando las cifras en los estados financieros. 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 Prospecto, 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 3 de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 que figuran como anexo del presente Prospecto, 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 Prospecto, 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 de la Empresa y las notas a los mismos incluidos en este Prospecto.

i. Resultados de operación

a) Margen Financiero Neto:

El Margen Financiero Neto es el resultado de la diferencia entre ingresos y egresos financieros.

Los ingresos financieros están integrados por intereses cobrados, intereses moratorios, comisiones cobradas, opciones a compra y productos financieros. Los egresos financieros están integrados por los intereses pagados a acreedores y la depreciación de bienes en arrendamiento operativo.

Durante el 2016, los ingresos financieros obtenidos fueron de \$222,840 y los egresos financieros de (\$124,653). El resultado fue un margen financiero neto positivo de \$98,187. Este margen positivo se explica por la colocación de arrendamientos financieros y la tendencia a la alza de la colocación de los créditos simples, con la consiguiente generación de intereses mensuales o rentas mensuales por dicha colocación.

Por lo que respecta al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, los ingresos financieros obtenidos fueron de \$504,493 y los egresos financieros de (\$268,575). El resultado fue un margen financiero neto positivo de \$235,918. En este año tanto los ingresos como los egresos financieros tuvieron un incremento considerable debido a la colocación de créditos simples con garantía hipotecaria, mismos que se refleja en la cartera de crédito vigente al cierre de 2017 que tuvo un incremento de un 93% contra el 2016.

Por lo que respecta al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, los ingresos financieros obtenidos fueron de \$440,141 y los egresos financieros de (\$368,340). El resultado fue un margen financiero neto positivo de \$71,801.

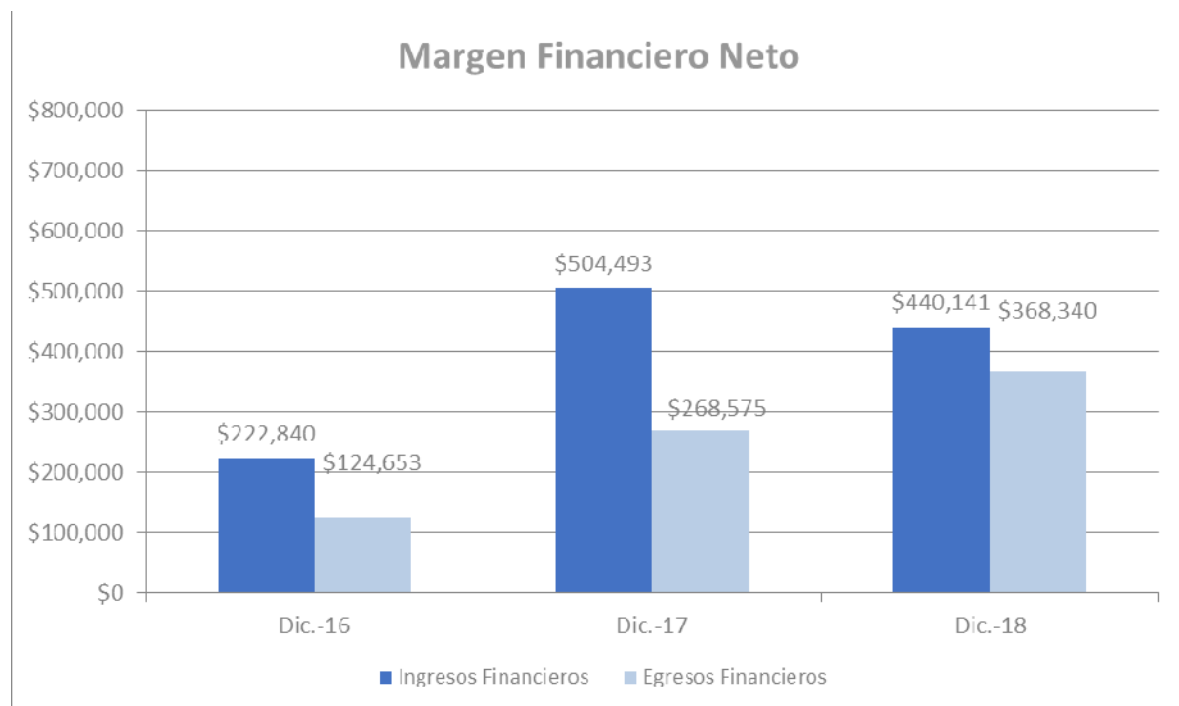
El margen se ajustó debido principalmente a la subida de tasas en el 2018.

La estrategia en los próximos meses es la colocación de créditos en tasa variable para obtener financiamiento en tasa variable y así poder mitigar el posible crecimiento de la TIIE.

El margen financiero se ha mantenido en niveles aceptables en los últimos años, aún y con la subida de tasas del año pasado, Value planea mantener este margen igual o mejor con mayores colocaciones de créditos y diversificando la cartera.

Margen Financiero Neto
Cifras expresadas en miles de pesos

	<u>Dic.-16</u>	<u>Dic.-17</u>	<u>Dic.-18</u>
Ingresos Financieros	222,840	504,493	440,141
Egresos Financieros	-124,653	-268,575	-368,340
Margen Financiero	98,187	235,918	71,801



*Cifras en miles de pesos

Fuente: Estados Financieros Internos. Cifras no auditadas al 31 de diciembre de 2018.

• **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.

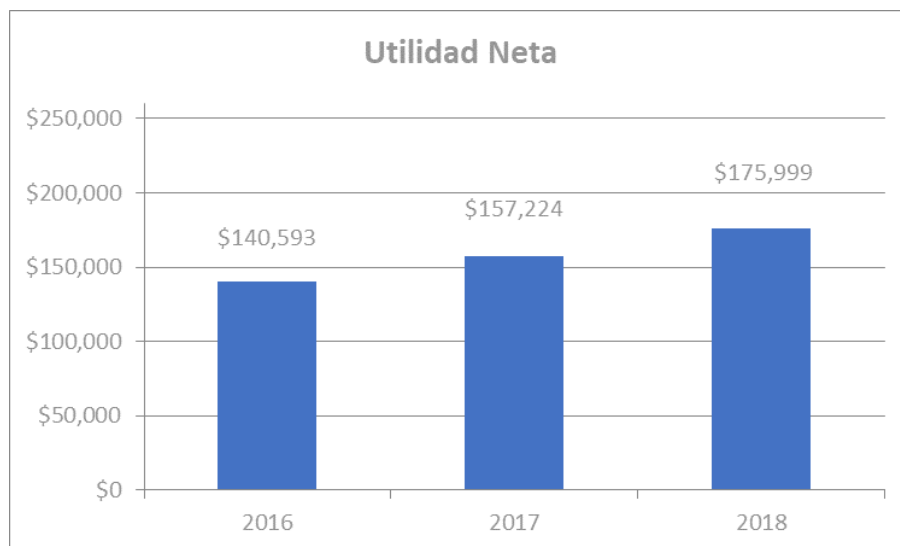
Durante el 2016 y 2017 las estrategias de negocio continuaron con los mismos objetivos, buscando consolidar una mejor estructura financiera de la empresa, logrando obtener utilidades por \$140,593 y \$157,224 respectivamente.

En el 2018 el resultado neto fue de \$175,999. Fue el quinceavo año en forma consecutiva en que la Emisora presenta utilidades.

La utilidad tuvo un incremento de un 12% contra el año pasado debido a incrementos en la partida de otros ingresos de la operación que incluye baja de activos fijos por venta, una disminución en el gasto de estimaciones preventivas para riesgos crediticios debido a la mejora de la cartera de crédito.

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

<u>Año</u>	<u>Resultado</u>
2018	\$175,999
2017	\$157,224
2016	\$140,593



*Cifras en miles de pesos.

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

Con motivo de la aplicación de las NIF, para efectos de comparación de los rubros del estado de resultados en diferentes ejercicios sociales, debe tomarse en consideración que la depreciación de los bienes en arrendamiento puro ya no aparece dentro de los gastos de operación, sino que se incluye un rubro especial dentro de los gastos financieros.

En lo que respecta al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, la Sociedad obtuvo ingresos totales de \$222,840. Dichos ingresos son producto del cobro de intereses normales, intereses moratorios y opciones de compra. Deduciendo de dichos ingresos los egresos financieros que suman (\$124,653), se obtiene un margen financiero positivo de \$98,187. A dicho margen financiero positivo, se descuenta la partida de estimación preventiva para riesgos crediticios por un total de (\$15,505). Al resultado se suma el resultado neto de comisiones cobradas y pagadas, así como el resultado por intermediación y el resultado por arrendamiento operativo que suman \$160,529, se disminuye también de este margen el rubro de gastos de operación y administración por (\$159,262). A todo lo anterior se suma la partida de Otros Productos y otros gastos por un monto de \$98,067, y de ISR Causado y Diferido por una

cantidad de (\$41,423), dando como resultado una utilidad acumulada a diciembre del 2016 de \$140,593.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, la Sociedad obtuvo ingresos totales de \$504,493. Dichos ingresos son producto del cobro de intereses normales, intereses moratorios y opciones de compra. Deduciendo de dichos ingresos los egresos financieros que en total suman (\$268,575), se obtiene un margen financiero positivo de \$235,918, el cual representa un aumento del 140.27% respecto al periodo anterior. A dicho margen financiero positivo, se descuenta la partida de estimación preventiva para riesgos crediticios por un total de (\$7,349), la cual disminuyó un 52.60% respecto al año anterior. Al resultado se suma el resultado neto de comisiones cobradas y pagadas, así como el resultado por intermediación y el resultado por arrendamiento operativo que suman \$6,040. Se disminuye también de este margen el rubro de gastos de operación y administración por (\$158,110). A todo lo anterior se suma la partida de Otros Productos y otros gastos por un monto de \$108,483, y de ISR Causado y Diferido por una cantidad de (\$27,759), dando como resultado una utilidad acumulada a diciembre del 2017 de \$157,224.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, la Sociedad obtuvo ingresos totales de \$440,141. Dichos ingresos son producto del cobro de intereses normales e intereses moratorios. Deduciendo de dichos ingresos los egresos financieros que en total suman (\$368,340), se obtiene un margen financiero positivo de \$71,801, el cual representa un decremento del 69.57% respecto al periodo anterior. A dicho margen financiero positivo, se descuenta la partida de estimación preventiva para riesgos crediticios por un total de (\$9,923), la cual aumentó un 35.03% respecto al año anterior. Al resultado se suma el resultado neto de comisiones cobradas y pagadas, así como el resultado por intermediación y el resultado por arrendamiento operativo que suman \$227,725. Se disminuye también de este margen el rubro de gastos de operación y administración por (\$214,565). A todo lo anterior se suma la partida de Otros Productos y otros gastos por un monto de \$143,495, y de ISR Causado y Diferido por una cantidad de (\$42,534), dando como resultado una utilidad acumulada a diciembre del 2018 de \$175,999.

ii. 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 2018, 2017 o 2016.

- **Disponibilidades 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.

- **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.

Durante los últimos años la Empresa ha presentado un flujo de efectivo promedio de más de \$800,000, producto de la eficiencia en la cobranza de la cartera vigente, aportaciones de capital, adquisición de nuevos pasivos bursátiles y de instituciones de fomento, y obtención de utilidades.



*Cifras en miles de pesos.

- **Principales cambios**

La Empresa continuó operando de acuerdo a sus políticas de caja, bancos e inversiones presentando un saldo al 31 de diciembre del 2016 de \$864,123y al 31 de diciembre del 2017 de \$812,782.

El saldo de este rubro al 31 de diciembre del 2018 es de \$729,060.

Fuente: Estados Financieros Internos. Cifras del 2018 no auditadas.

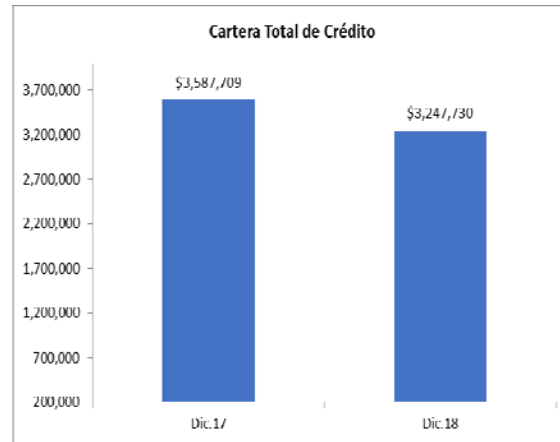
- **Cartera Vigente de Crédito**

La Cartera Vigente de Crédito se conforma por los saldos insolutos de todos los contratos de arrendamiento financiero y de crédito de la Empresa. Se considera cartera vigente, la que se encuentra al corriente en sus pagos y que no presenta atrasos mayores a noventa días.

Al 31 de diciembre del 2016 esta partida presentaba un saldo de \$1'860,223. Al 31 de diciembre del 2017 el saldo de esta cuenta fue de \$3'587,709, lo que representa un incremento del 92.86% con respecto al mismo periodo del 2016. Para el período concluido el 2018 dicho rubro disminuyó a la suma de \$3'247,730. La Cartera Vigente de Crédito al cierre del 2018 incluye el

saldo de los contratos de crédito \$2'314,953. La tendencia para este rubro es a la alza ya que en el 2018 se realizó un crédito sindicado e hizo que la cartera disminuyera pero la Empresa logró mitigar un poco la concentración de los clientes.

El motivo del incremento en esta partida es la colocación de un crédito simple con garantía hipotecaria con el fin de desarrollar una plaza comercial en el estado de Nuevo León.

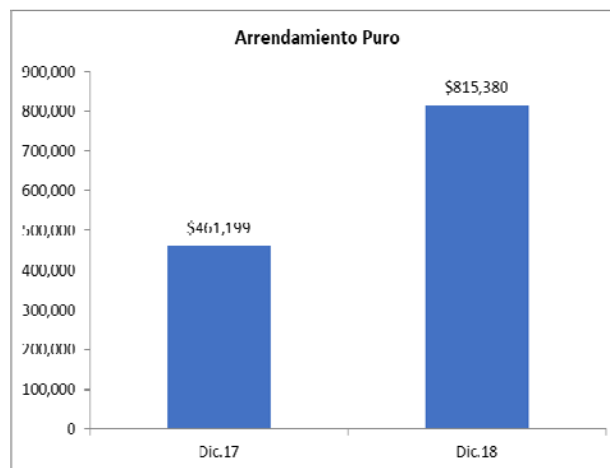


- **Cartera Vigente de Arrendamiento Puro**

La cartera vigente de arrendamiento puro se conforma por el valor de los bienes arrendados disminuidos por su respectiva depreciación y se presentan dentro del rubro de Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto) del balance general.

Al 31 de diciembre de 2016 esta partida presenta un saldo de \$494,021. Al 31 de diciembre del 2017 el saldo es de \$461,199 lo que significa un decremento del 6.64% con respecto al mismo periodo del 2016. Para el período terminado el 31 de diciembre del 2018, la partida alcanza una cifra de \$815,380, representando un incremento del 76.80% en relación al mismo periodo del 2017.

Dicho incremento es debido a la colocación de cartera gubernamental en el rubro de Arrendamiento Puro por medio de licitaciones con distintos municipios, gobiernos o dependencias estatales.



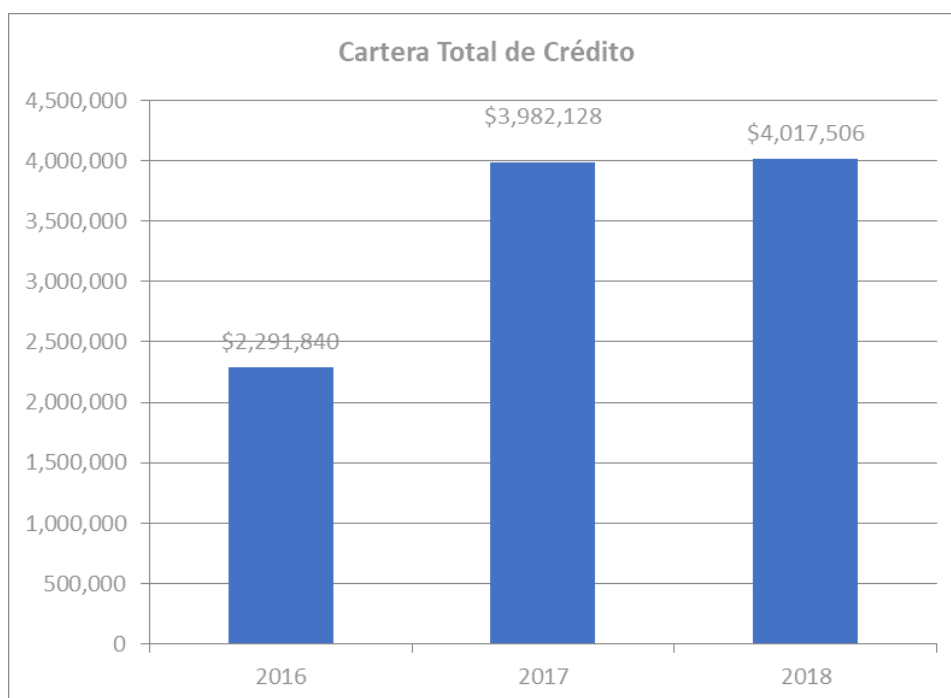
A continuación, se presenta la evolución de la Cartera Total de Crédito:

Comportamiento de la Cartera Total de Crédito

Cifras en miles de pesos

(incluye cartera vigente de crédito, arrendamiento financiero, puro y cartera vencida neta)

<u>Año</u>	<u>Cartera Total</u>
2016	2,291,840
2017	3,982,128
2018	4,017,506



- **Principales cambios**

La partida de Cartera Total de Crédito ha presentado importantes saldos durante los últimos periodos logrando el más alto promedio de los años anteriores, manteniendo un saldo superior a los \$2,000 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, lo que ha generado una mayor demanda de nuevos clientes.

De diciembre del 2016 al 31 de diciembre del 2017, se presentó un incremento del 73.75%, aun así se logró mantener el saldo de la cartera total de crédito, superior a los \$3,000 millones de pesos.

El saldo de la Cartera Total de Crédito al 31 de diciembre del 2018 se integra de la siguiente forma: 1) Cartera Vigente de Crédito \$3'247,730; 2) Cartera Vencida Neta por (\$45,604), y 3) Cartera de Arrendamiento Puro Neta por \$815,380.

- **Cartera Vencida Neta**

La Cartera Vencida Neta es el resultado de deducir la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios a la suma de los saldos vencidos y por vencer a cargo de los 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 vencido y por vencer a la cuenta de Cartera Vencida y también deberá de constituir una reserva por todos los intereses no cobrados, generados durante los noventa días.

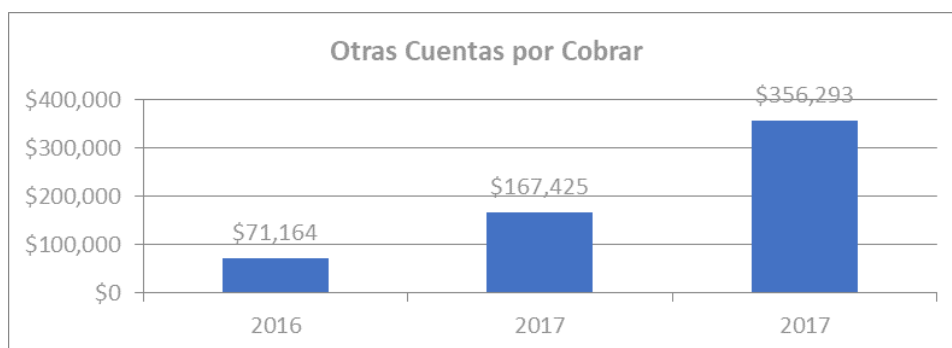
- **Principales cambios**

Para diciembre del 2017, se presentó un aumento en la cartera vencida neta con respecto al año anterior, pasando de (\$62,404) a (\$66,780) el saldo de dicha cuenta. El saldo de la cartera vencida neta al 31 de diciembre de 2018 es de (\$45,604).

Fuente: Estados Financieros Internos. Cifras del 2018 no auditadas.

- **Otras Cuentas por Cobrar (Neto)**

El monto de este rubro es de \$356,293 al 31 de diciembre del 2018. Incluye Rentas por Cobrar, 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 \$71,164 al 31 de diciembre del 2016 y de \$167,425 al 31 de diciembre de 2017.



*Cifras en miles de pesos.

- **Principales cambios**

De diciembre del 2016 a diciembre del 2017 este rubro presentó un aumento, pasando de \$71,164 a \$167,425. Este cambio se da principalmente por la partida de IVA acreditable.

De diciembre del 2017 a diciembre del 2018 este mismo rubro presentó un incremento, pasando de \$167,425 a \$356,293. Este cambio se da principalmente por la partida de IVA acreditable e impuestos diferidos.

- **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 2016, los pasivos totales de la Empresa presentaban un saldo de \$2'247,725, lo que representaba un incremento del 27.18% con respecto al año anterior. Dentro de este total, las emisiones de certificados bursátiles que se incluían dentro del pasivo bursátil, a valor nominal, eran las siguientes:

2016	Certificados bursátiles	<u>\$ 700,000</u>	7.09%	Variable	2021
	Largo plazo	<u>700,000</u>			
	Intereses acumulados	<u>0</u>			
	Total	<u>\$ 700,000</u>			

Por lo que respecta al periodo terminado el 31 de diciembre del 2017, los pasivos totales de la Empresa presentan un saldo de \$3'943,001, lo que representa un incremento del 75.42% 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>
2016	Certificados bursátiles	\$ 700,000	9.73%	Variable	2021
2017	Certificados bursátiles	<u>300,000</u>	10.23%	Variable	2022
	Largo plazo	<u>1'000,000</u>			
	Intereses acumulados	<u>108</u>			
	Total	<u>\$1'000'108</u>			

Al 31 de diciembre del 2018, los pasivos totales de la Empresa presentan un saldo de \$4'317,681, lo que representa un incremento del 9.50% 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>amortización</u>	<u>Importe emitido</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Año de</u>
2016	Certificados bursátiles	\$ 700,000	10.09%	Variable	2021
2017	Certificados bursátiles	<u>300,000</u>	10.66%	Variable	2022
	Largo plazo	<u>1'000,000</u>			
	Intereses acumulados	<u>5</u>			
	Total	<u>\$1'000'005</u>			

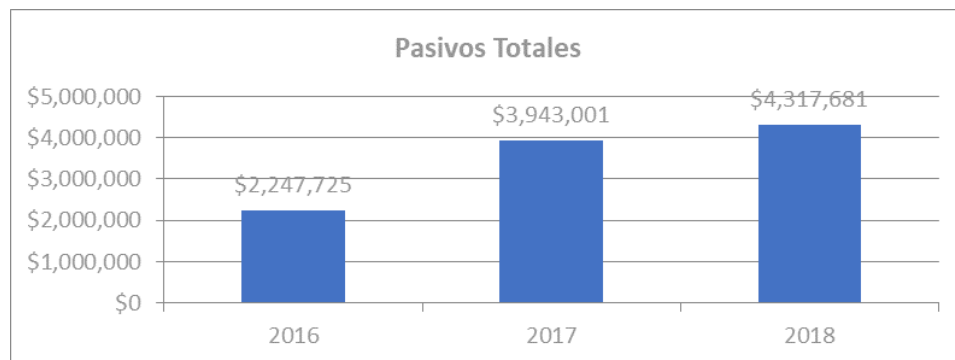
Durante el pasado ejercicio la Empresa cumplió en tiempo y forma correcta con la entrega de la información para la administración de dichos pasivos, en su carácter de Emisora de certificados bursátiles tanto de largo plazo como de corto plazo.

***Cifras en miles de pesos.**

Préstamos Bancarios y de otros Organismos.

Tabla de Pasivos al 31 de diciembre de 2018

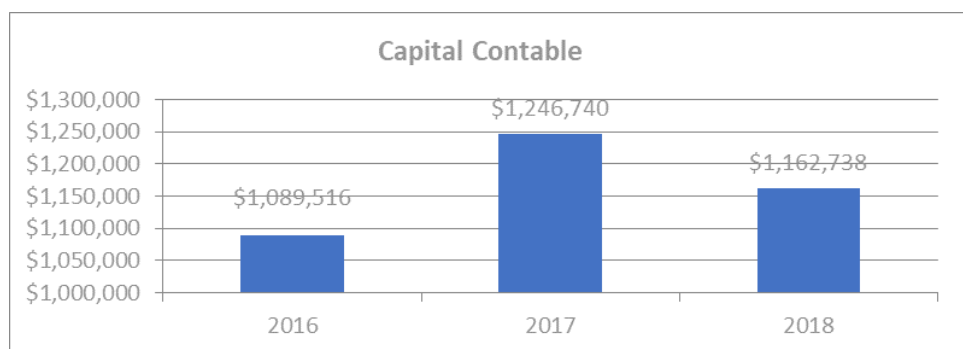
Acreedor	Saldo		
	Capital	Intereses	Total
BANCOMER	231,994	538	232,532
BANCO DEL BAJIO	425,788	1,266	427,054
NAFIN	439,153	2,118	441,271
BLADEX	86,777	293	87,070
MONEX	128,300	727	129,027
BANCO AHORRO FAMSA	194,613	517	195,130
BANCOMEXT	548,989	451	549,440
VE POR MAS	44,612	238	44,850
FIFOMI	335,197	259	335,456
MIFEL	15,869	51	15,920
BANCREA	163,751	580	164,331
SANTANDER	150,000	0	150,000
BANCOPPEL	150,000	0	150,000
Total	2,915,043	7,038	2,922,081



*Cifras en miles de pesos.

- **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.



*Cifras en miles de pesos.

- **Principales cambios**

A diciembre del 2016, la cuenta reflejó un aumento de un 14.82% con respecto al año anterior, pasado de \$948,923 a \$1,089,516.

A diciembre del 2017, la cuenta reflejó un aumento de un 14.43% con respecto al año anterior, pasado de \$1,089,516 a \$1,246,740.

A diciembre del 2018, la cuenta reflejó un decremento de un 6.74% con respecto al año anterior, pasado de \$1,246,740 a \$1,162,738. La causa de la disminución es el reparto de dividendos realizada en febrero de 2018 por \$260,000.

Fuente: Estados Financieros Internos. Cifras al 2018 no auditadas.

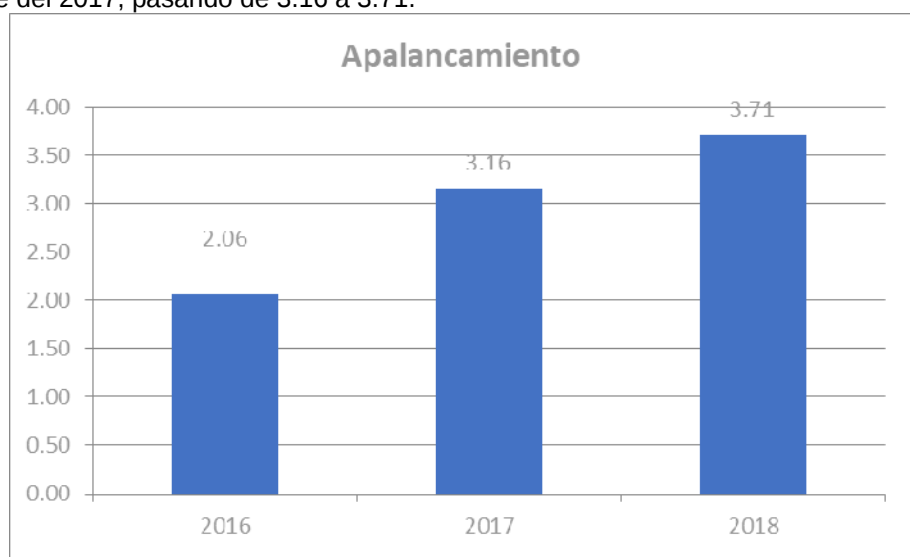
Razones financieras

- **Apalancamiento**

A diciembre del 2016, se observa un incremento del 10.77% en este índice con respecto a diciembre del 2015, pasando de 1.86 a 2.06.

A diciembre del 2017, se observa un incremento del 10.29% en este índice con respecto a diciembre del 2016, pasando de 2.06 a 3.16.

A diciembre del 2018, se observa un incremento del 17.41% en este índice con respecto a diciembre del 2017, pasando de 3.16 a 3.71.



Este incremento se dio debido a las nuevas líneas de crédito que se contrataron este año, como con el Banco Bancrea, Santander y renovación de línea de FIFOMI.

*Pasivo Total / Capital Contable.

- **Cartera Vencida Neta entre Capital Contable**

En el ejercicio 2016 se registra una disminución de este índice respecto al año anterior, pasando de (5.51%) a (5.73%). En dicho periodo se crearon reservas preventivas para riesgos crediticios para llevarlas a un saldo al final del año de \$69,411.

En el ejercicio 2017 se registra un incremento de este índice respecto al año anterior, pasando de (5.73%) a (5.36%). En dicho periodo se crearon reservas preventivas para riesgos crediticios para llevarlas a un saldo al final del año de \$73,820.

En el ejercicio 2018 se registra un decremento de este índice respecto al año anterior, pasando de (5.36%) a (3.92%). En dicho periodo se crearon reservas preventivas para riesgos crediticios para llevarlas a un saldo al final del año de \$58,793.

- **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 2016 el índice fue de 0.673.

Al 31 de diciembre del 2017 el índice de endeudamiento de la Empresa fue de 0.759.

Al 31 de diciembre de 2018 el índice fue de 0.787.

La empresa nunca ha tenido problemas para pago de principal e intereses y se han cumplido 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 2016, observamos un aumento con respecto al año anterior, pasando de (2.90%) a (3.35%). Durante el ejercicio del 2016 se crearon reservas preventivas para riesgos crediticias para llevar esta cuenta a un saldo, al final del ejercicio de \$69,411.

Al 31 de diciembre del 2017, observamos un decremento con respecto al año anterior, pasando de (3.35%) a (1.86%). Durante el ejercicio del 2016 se crearon reservas preventivas para riesgos crediticias para llevar esta cuenta a un saldo, al final del ejercicio de \$73,820.

Al 31 de diciembre del 2018, observamos un decremento con respecto al año anterior, pasando de (1.86%) a (1.40%). Durante el ejercicio del 2018 se crearon reservas preventivas para riesgos crediticias para llevar esta cuenta a un saldo, al final del ejercicio de \$58,793.

Fuente: Estados Financieros Auditados y Estados Financieros Internos

- **Incumplimiento**

A la fecha no existe incumplimiento en el pago de principal e intereses a cargo de Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, ER, Value Grupo Financiero, para cualquier tipo de pasivo bancario o bursátil. Así como no ha tenido operaciones fuera de su balance

iii. 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 controladora 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 consolidados presentan claramente la situación financiera y los resultados de la Emisora para los periodos presentados.

Aparte 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.

iv. Cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”

Cambios en la Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) podrían tener como resultado impactos materiales sobre los procesos internos del emisor, operación del negocio, situación financiera y en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Algunas NIIF, tales como la NIIF 16 “arrendamientos”, han sido modificadas recientemente, es posible que otras NIIF sean modificadas o reemplazadas en el futuro, la aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener como resultado impactos materiales en los procesos internos de la emisora, así como en sus operaciones, situación financiera y cumplimiento de sus obligaciones contractuales, los cuales no son predecibles ni cuantificables a la fecha. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

En relación con la NIIF 16 “arrendamientos” que entrara en vigor el 1 de enero de 2019, el emisor está en proceso de identificar y, en su caso, cuantificar cualquier efecto en sus resultados y posición financiera que pudieren derivar de su implementación. 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

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Las Estimaciones, Provisiones o Reservas contables críticas se calcularon considerando los Estados Financieros Internos, al 31 de marzo, del presente ejercicio, presentados por Value Arrendadora, S.A. de

C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero, con fecha de 25 de abril de 2019 y 23 de abril de 2019, podrán ser consultados en las páginas de Internet de la BMV, la CNBV y de la Emisora en las direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.value.com.mx/arrenda/

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.

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. El 24 de junio de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución en la que se modifican las *Disposiciones de carácter general aplicables a Instituciones de Crédito*, en la que se establece una nueva metodología de calificación de cartera comercial y de consumo; dicha metodología desarrolla un modelo de pérdida, considerando la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento por deudor, obligando su adopción al 31 de diciembre de 2013 para la cartera comercial y el 1 de enero de 2014 en cartera de consumo.

(Ver “Nota (2) Políticas contables, Inciso (f) Estimación preventiva para riesgos crediticios” así como “Nota (5) Cartera de Crédito, Inciso h) Estimaciones preventivas para riesgos crediticios en los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 que figuran como Anexo)

Value Arrendadora determina su estimación preventiva relativa a la cartera de créditos apegándose a las disposiciones aplicables a instituciones de crédito, Por lo tanto se establece la estimación como sigue:

Reserva de cartera comercial – Los créditos comerciales otorgados a personas morales distintas a entidades federativas y municipios, proyectos con fuente de pago propia, fiduciarios, créditos estructurados y entidades financieras, se clasifican en clientes con ingresos netos o ventas netas anuales menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs, identificados en un subgrupo “Acreditados con Atraso” o “Acreditados sin Atraso” y clientes con ingreso netos o ventas netas anuales mayores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs. Después de la clasificación anterior Value aplica variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento de conformidad con el modelo general.

Reserva de cartera de consumo – Los créditos se califican considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, medida con base en las cifras correspondientes al último periodo de pago conocido.

Cartera emproblemada – Value para propósitos de las revelaciones en los estados financieros, considera emproblemada aquellos créditos comerciales calificados con grado de riesgo C, D y E, excluyendo los casos en los que se tiene conocimiento que el crédito es recuperable.

Los créditos calificados como irrecuperables se cancelan contra la estimación preventiva cuando se determina la imposibilidad práctica de recuperación.

Cualquier recuperación derivada de los créditos previamente castigados, se reconoce en los resultados del ejercicio.

- **Adeudos de índole fiscal.**

A la fecha de este Prospecto no existen adeudos de índole fiscal.

f) Contratos renovados y contratos vencidos

Al 31 de diciembre de 2017 los contratos vencidos ascienden a 38 por un monto de \$7,040 representando un 0.19% de la cartera de crédito.

Al 31 de diciembre de 2018 los contratos vencidos ascienden a 60 por un monto de \$13,189 representando un 0.40% de la cartera de crédito.

5) ADMINISTRACIÓN

a) Auditores Externos

La firma PricewaterhouseCoopers, S.C. ha sido la encargada de dictaminar los estados financieros de la Emisora, tanto para efectos contables como para efectos fiscales, por los ejercicios sociales 2015, 2016 y 2017. Y actualmente revisa los estados financieros para el 2018.

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, ni PricewaterhouseCoopers, S.C. ni los despachos que llevaron a cabo las labores de auditoría con anterioridad a este último, han emitido opinión con salvedad, ni opinión negativa, ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de la Empresa.

Además de los servicios relativos a la auditoría de sus estados financieros, en los tres últimos ejercicios la Empresa recibió del despacho de auditores externos servicios relacionados con revisiones del proyecto prospecto de colocación de certificados bursátiles por \$278,400.00 pesos. Representando un 13.19% del total de las erogaciones realizadas en el 2018 a PWC.

Los servicios prestados por PWC fueron los siguientes:

- Servicios de evaluación regulatoria sobre la metodología de calificación de cartera crediticia (\$696,000.00)
- Servicios profesionales prestados relativos a la revisión de los estados financieros del ejercicio 2018 (\$1,135,572.72)
- Servicios prestados relativos a la revisión del prospecto (\$278,400.00)

b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Intereses

Las Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Intereses consideran la situación de los Estados Financieros Internos, al 31 de marzo, del presente ejercicio, presentados por Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero, con fecha de 25 de abril de 2019 y 23 de abril de 2019, podrán ser consultados en las páginas de Internet de la BMV, la CNBV y de la Emisora en las direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.value.com.mx/arrenda/

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 2017, 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.

Cabe mencionar que, adicionalmente a lo anterior, 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. Los saldos de las operaciones con personas relacionadas son los siguientes (miles de pesos):

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo total de operaciones con personas relacionadas ascendió a \$49,805. De este total, \$7,056 corresponden a operaciones con miembros del consejo de administración y directivos relevantes, \$13,225 a operaciones con personas con parentesco con miembros del consejo de administración y directivos relevantes; \$29,524 a operaciones con empresas de las que las personas antes mencionadas tienen el control; y \$0 a operaciones con otras subsidiarias de Value Grupo Financiero.

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo total de operaciones con personas relacionadas ascendió a \$73,571. De este total, \$7,688 corresponden a operaciones con miembros del consejo de administración y directivos relevantes, \$6,016 a operaciones con personas con parentesco con miembros del consejo de administración y directivos relevantes; \$59,867 a operaciones con empresas de las que las personas antes mencionadas tienen el control; y \$0 a operaciones con otras subsidiarias de Value Grupo Financiero.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo total de operaciones con personas relacionadas ascendió a \$77,129. De este total, \$8,535 corresponden a operaciones con miembros del consejo de administración y directivos relevantes, \$5,520 a operaciones con personas con parentesco con miembros del consejo de administración y directivos relevantes; \$62,975 a operaciones con empresas de las que las personas antes mencionadas tienen el control; y \$98 a operaciones con otras subsidiarias de Value Grupo Financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 la Empresa no cuenta con acciones con derecho a voto de empresas o bien accionistas que detenten dicho porcentaje en la Emisora.

Las empresas que forman parte de este rubro de “partes relacionadas” son empresas al corriente en sus pagos de impuestos, declaraciones de IVA y todos los arrendamientos están garantizados con la prenda que es el bien arrendado.

Las personas físicas son empleados o consejeros de esta misma empresa.

c) 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 que detenta 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 26 de abril del 2017. 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 nueve miembros propietarios y por sus respectivos suplentes, los cuales se mencionan a continuación:

CONSEJEROS PROPIETARIOS

Carlos Bremer Gutiérrez
Enrique Alberto de la Garza Zamarrón
José Kaún Nader
Javier Benítez Gómez

CONSEJEROS SUPLENTE

Bernardo Bremer Gutiérrez
Patricio Putz Zambrano
Antonio Luis Longoria Rodríguez
Javier Gerardo Benítez de la Garza

**CONSEJEROS PROPIETARIOS
INDEPENDIENTES**

Alfonso Garza Valdez
Francisco Muñoz Ruiz de la Peña
Ángel Luis de Vecchi Armella
Francisco A. Ruiz Arredondo
Américo Martínez Fuentes

**CONSEJEROS SUPLENTE
INDEPENDIENTES**

Juan Carlos Garza Garza
Jorge Luis Muñoz Terrazas
Fernando José Ruiz Arredondo
Eulalio Gutiérrez Gutiérrez
Roberto Cabello Elizondo

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. Los señores Javier Benítez Gómez, Antonio Luis Longoria Rodríguez, José Kaún Nader, Francisco Muñoz Ruiz de la Peña, Jorge Luis Muñoz Terrazas, Alfonso Garza Valdez, Juan Carlos Garza Garza y Eulalio Gutiérrez Gutiérrez son los consejeros y directivos con una tenencia accionaria de la sociedad controladora mayor del 1% y menor del 10%. La participación agregada de ellos en el capital social de la sociedad controladora, al 26 de abril del 2017, es de 40'802,201 acciones, equivalentes al 25.50% del capital social.

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**

Carlos Bremer Gutiérrez. El Lic. Carlos Bremer es Director General de Value Grupo Financiero y de Value Casa de Bolsa, y Presidente del Consejo de Administración de Value Grupo Financiero y de sus empresas subsidiarias, donde ha prestado sus servicios por más de 16 años. Realizó algunos estudios de Licenciado en Administración de Empresas y de Ingeniería Industrial y de Sistemas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Fungió como Director de Operación y Promoción de Abaco Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; como Director de Promoción y Operación en Operadora de Bolsa, S.A. de C.V. y como Director de Operación y Mesa de Dinero en Casa de Bolsa Banpaís, S.A.

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 14 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.

José Kaún Nader. El Ing. José Kaún Nader es consejero propietario tanto de la controladora como de las subsidiarias de la Sociedad. Estudió la carrera de Ingeniero Industrial y de Sistemas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Es 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.

Javier Benítez Gómez. El señor C.P. Javier Benítez es consejero propietario tanto de la controladora, como de sus empresas subsidiarias, en las que ha prestado sus servicios por un período mayor a 16 años. Fungió como miembro del consejo de administración de Banco Regional de Monterrey, S.A. El señor Benítez realizó sus estudios de Contador Público en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, obteniendo el grado de Maestría en el IPADE. Se ha desempeñado como Gerente General y Vicepresidente del Consejo de Administración del Banco Agrícola Industrial del Norte, S.A. en Monterrey. Perteneció asimismo a diferentes consejos en varias instituciones de crédito en el país. Es padre de Javier Gerardo Benítez de la Garza, consejero suplente.

Alfonso Garza Valdez. El Ing. Alfonso Garza Valdez es consejero propietario tanto de la Sociedad como de sus subsidiarias a partir de abril del 2014. 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 suplente.

Francisco Muñoz Ruiz de la Peña. El Lic. Francisco Muñoz Ruiz de la Peña es consejero propietario tanto de la controladora, como de sus empresas subsidiarias, en las que ha prestado sus servicios por más de 16 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. Es hijo de Jorge Luis Muñoz Terrazas, consejero suplente.

Angel Luis de Vecchi Armella. El Lic. De Vecchi ha desempeñado el cargo de consejero de Value Grupo Financiero y de sus empresas subsidiarias por más de 16 años. Realizó sus estudios de Contador Público

en la Universidad Nacional Autónoma de México. Asimismo, ha sido accionista y consejero de CBI Casa de Bolsa; Cía. Seguros La Peninsular, S.A. de C.V.; Sinca CBI. S.A. de C.V.; Factoraje Atlas, S.A. de C.V. y socio fundador de la empresa Costos Italmex, S.A.; De Vecchi Ing., S.A. (México); Veco, S.A. (México); Veco Do Brasil, C.A. (Brasil); Veco Internacional Co. (Michigan, USA); Lambda Científica, S.A. de C.V. (México); Hovec, S.A.; Devea, S.C. y Magael, S.A. de C.V.

Francisco A. Ruiz Arredondo. El Ing. Francisco A. Ruiz Arredondo es consejero propietario tanto de la controladora, como de sus empresas subsidiarias, en las que ha prestado sus servicios por más de 15 años. El Ing. Ruiz Arredondo funge actualmente como consejero propietario de Value Grupo Financiero y sus subsidiarias. Es asimismo Director General de American Gym, Athletic Fitness Center. Realizó sus estudios de Ingeniería en el Instituto Kennedy. Es hermano de Fernando José Ruiz Arredondo, consejero suplente.

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 14 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.

Bernardo Bremer Gutiérrez. El Ing. Bernardo Bremer Gutiérrez es consejero suplente de la Sociedad y de sus subsidiarias. Estudió la carrera de Ingeniero Químico Administrador en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Es Director de Red Mundial, S.A. de C.V. Es hermano de Carlos Bremer Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración.

Patricio Putz Zambrano. El Ing. Patricio Putz funge como consejero suplente de Value Grupo Financiero y de sus empresas subsidiarias, habiendo prestado sus servicios por más de 15 años. Realizó sus estudios de Ingeniero Industrial y de Sistemas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, contando además con Maestría en Administración con especialidad en Finanzas. Ha sido consejero propietario de Grupo Financiero Margen, S.A. de C.V. y de Desarrollo Inmobiliario de Valores, S.A. de C.V. Se ha desempeñado como Gerente de Administración y Relaciones Industriales de Empresa Multilec, S.A. y como consejero de Hospital Clínica y Maternidad Conchita, S.C.; Centro Medico Conchita; Fideicomiso Plaza La Silla; Acuacultivos Mexicanos; Inmobiliaria Piesa SLP, S.A. de C.V.; L.A. Ventures Inc.; Morabit y Buró Constructivo, y de Parque San Pedro.

Antonio Luis Longoria Rodríguez. Funge como consejero suplente tanto de la controladora como de las subsidiarias de la Value Grupo Financiero. 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.

Javier Gerardo Benítez de la Garza. El Lic. Benítez de la Garza ocupa el cargo de consejero suplente 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 hijo de Javier Benítez Gómez, consejero propietario.

Juan Carlos Garza Garza. El señor Juan Carlos Garza Garza es consejero suplente de la Sociedad y de sus subsidiarias a partir de abril del 2014. 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. y de

GBox, S.A. de C.V. Es hijo del Ing. Alfonso Garza Valdez, consejero propietario.

Jorge Luis Muñoz Terrazas. El señor Jorge Luis Muñoz Terrazas es actualmente Presidente del Consejo de Administración de Parque Industrial Supra. Es además consejero de Inmobiliaria Jardín de Dolores y propietario de Rancho Quinta Carolina. Estudió la carrera de Ingeniero Agrónomo en la Texas Tech University. Ha sido además consejero de diversas sociedades. Es padre de Francisco Javier Muñoz Ruiz de la Peña, consejero propietario.

Fernando José Ruiz Arredondo. El Lic. Ruiz Arredondo actualmente se desempeña como consejero suplente de Value Grupo Financiero y sus empresas subsidiarias. Realizó estudios de Licenciado en Administración de Empresas en la Universidad Autónoma de Nuevo León y cursos de actualización en el país y en el extranjero. Se ha desempeñado como programador de producción de John Deere, S.A. de C.V. y como maestro en el Instituto Cumbres, S.A. y en la Preparatoria No. 15 de Monterrey, N.L. Es hermano de Francisco Antonio Ruiz Arredondo, consejero propietario.

Eulalio Gutiérrez Gutiérrez. El Ing. Eulalio Gutiérrez actualmente es consejero suplente de Value Grupo Financiero y de sus empresas subsidiarias. Ha prestado sus servicios a las empresas del grupo por más de 14 años. Realizó sus estudios de Ingeniero de Minas en la Universidad Autónoma de Guanajuato, contando asimismo con Maestría en Administración y con un Diplomado en Finanzas. Ha desempeñado el cargo de Director de Constructora Minera Mexicana, S.A. de C.V.; Minera La Alondra, S.A. de C.V.; Cía. Transportistas Salaverna y Terminal, S.A. de C.V.; Minera Tayahua, S.A. de C.V.; Minera Catasillas, S.A. de C.V.; Aero Rentas de Coahuila, S.A. de C.V.; Inmobiliaria Gudel, S.A. de C.V. y otras.

Roberto Cabello Elizondo. El señor Roberto Cabello es contador público egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Es Director General de ICE Inmobiliaria, S.A. de C.V. y de PC Perforaciones, S.A. de C.V.

Los accionistas y los miembros del consejo de administración de La Emisora antes descritos con el perfil de cada uno de ellos consideramos que la misma es suficiente.

A esta fecha corresponde el 100% al sexo masculino.

A esta fecha La Emisora no cuenta con alguna política que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados.

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

<u>Nombre</u>	Antigüedad	
	Empresa	Mercado
Lic. Víctor González González Director General	23 años	30 años
Lic. Jaime de la Garza Martínez Director Jurídico	23 años	34 años
Lic. Gerardo Benítez de la Peña Subdirector de Operaciones	28 años	28 años
C.P. Juan M. Santillán Castellanos Subdirector de Promoción	17 años	26 años

Lic. Berenice Vázquez Ibarra Gerente de Crédito	23 años	29 años
C.P. Hugo Alberto Martínez González Subdirector de Contabilidad Corporativa	26 años	26 años
C.P. Vidal Romeo Casso Treviño Subdirector de Administración y Finanzas	16 años	16 años

Víctor Manuel González González, mexicano por nacimiento, de 52 años de edad es Licenciado en Economía, egresado de la Universidad de Monterrey (UEM). Cuenta con 30 años de experiencia en el medio financiero y 23 años en la Empresa, habiéndose desempeñado por 11 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 57 años de edad es Licenciado en Derecho, egresado de la Universidad de Monterrey (UEM). Tiene 34 años de experiencia en el medio financiero y 23 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 51 años de edad es Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Regiomontana. Ha formado parte de la sociedad desde hace 28 años, y asumió la Subdirección de Operaciones desde hace 12 años. Siempre ha laborado en este Grupo Financiero desde su inicio en la actividad laboral.

Juan M. Santillán Castellanos, mexicano por nacimiento de 49 años de edad es Contador Público, egresado del ITESM. Cuenta con 26 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 53 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.

Hugo Alberto Martínez González, mexicano por nacimiento de 50 años de edad es Contador Público egresado de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Forma parte desde hace 26 años en el Grupo Financiero.

Vidal Romeo Casso Treviño, mexicano por nacimiento de 39 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 17 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.

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 para la aprobación de estados financieros:

La Emisora cuenta con un Comité que se encarga de revisar mensualmente los estados financieros de la Sociedad, mismos que posteriormente se presentan a los señores consejeros para su ratificación en las sesiones del Consejo llevadas a cabo trimestralmente en la Sociedad.

Dicho comité sesiona al menos una vez al mes y se encuentra integrado por los siguientes miembros:

Carlos Bremer Gutiérrez
Javier Benitez Gómez
Américo Martínez Fuentes
Francisco J. Muñoz Ruiz de la Peña
Ángel Luis De Vecchi Armella
Javier Benitez de la Garza
Juan Carlos Garza Garza

2) 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 5 miembros y el de votación es de la mayoría de los presentes.

Dicho Comité sesiona mensualmente y se encuentra integrado por los siguientes miembros:

Carlos Bremer Gutiérrez
Javier Benítez Gómez
Américo Martínez Fuentes
Francisco J. Muñoz Ruiz de la Peña
Ángel Luis de Vecchi Armella
Javier Benítez de la Garza
Juan Carlos Garza Garza

3) Comité de Crédito de directores:

Su función consiste en estudiar los créditos con montos de \$1'200,000 a \$2'500,000 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 sesiona mensualmente y se encuentra integrado por los siguientes miembros:

Carlos Bremer Gutiérrez
Enrique Alberto de la Garza Zamarrón
Gerardo Javier González Cantú
Víctor Manuel González González

4) 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 de la Garza Martínez
Vidal Romeo Casso Treviño
Berenice Vázquez Ibarra

Gerardo Javier González Cantú funge como experto financiero en los comités mencionados anteriormente.

d) 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.

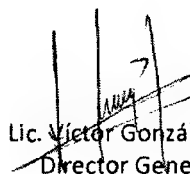
Los estatutos sociales del Emisor no contienen disposiciones tendientes a impedir cualquier cambio de control en el Emisor. El Emisor no ha celebrado contrato o convenio alguno cuyos efectos sean los de retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso cualquier cambio de control en el Emisor. Asimismo, 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 28 de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras (equivalente al artículo 119 de la nueva ley de la materia), 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.

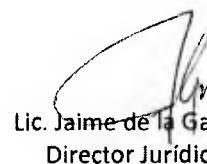
6) PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente prospecto, 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 prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

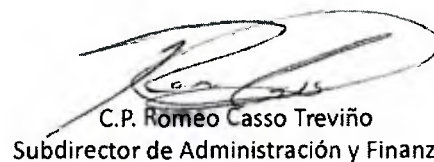
Value Arrendadora, S.A. de C.V.,
SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero



Lic. Víctor González González
Director General



Lic. Jaime de la Garza Martínez
Director Jurídico



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

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los certificados bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV."

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



Ing. Alfonso Mejía Bual
Representante Legal



Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros adjuntos de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero, al 31 de diciembre de 2018, que contiene el presente prospecto, fueron dictaminados con fecha 25 de marzo de 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente prospecto, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

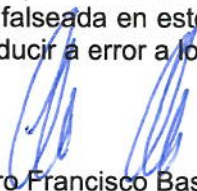
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Valdez', with a horizontal line drawn underneath it.

C.P.C. Jorge Valdez González
Socio de auditoría

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Luis Guzmán', with a horizontal line drawn underneath it.

C.P.C. José Luis Guzmán Ortiz
Representante Legal

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



Alejandro Francisco Basave Alanís
Socio
Basave, Colosio, Sánchez Abogados, S.C.

7) ANEXOS

Los anexos forman parte integral de este prospecto:

- a) Estados Financieros Dictaminados e Informe del Comisario, Ejercicios 2016-2017
- b) Estados Financieros Dictaminados e Informe del Comisario, Ejercicios 2017-2018
- c) Opinión Legal
- d) Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.
- e) Opiniones del Comité de Auditoría

**a) Estados Financieros Dictaminados e Informe del Comisario, Ejercicios
2016-2017**

b) Estados Financieros Dictaminados e Informe del Comisario, Ejercicios 2017-2018

c) Opinión Legal

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

e) Opiniones del Comité de Auditoría