

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

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



Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

Sierra Gorda No. 42, Piso 6  
Col. Lomas de Chapultepec VIII Sección  
C.P. 11000, Miguel Hidalgo, CDMX

**Clave de cotización:**

MEXAMX

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

**Leyenda artículo 86 de la LMV:**

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

**Leyenda Reporte Anual CUE:**

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

**Periodo que se presenta:**

2021-01-01 al 2021-12-31

Serie [Eje]	Serie01	Serie02	Serie03	Serie04
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
Serie de deuda	Notas Preferentes 2017	Notas Preferentes 2019	DOCUFOR 00121	DOCUFOR 00221
Fecha de emisión	2017-10-11	2019-07-24	2021-01-20	2021-02-18
Fecha de vencimiento	2022-10-11	2024-07-24	2022-01-20	2022-02-17
Plazo de la emisión en años	5	5	1	1
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Las Notas Preferentes devengarán intereses ordinarios con forme a una tasa de interés anual de 9.250%, la cual se mantendra fija durante la vigencia de la emisión.	Las Notas Preferentes devengarán intereses ordinarios con forme a una tasa de interés anual de 10.250%, la cual se mantendra fija durante la vigencia de la emisión.	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor

Serie [Eje]	Serie01	Serie02	Serie03	Serie04
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
			Nominal Ajustado, a una tasa de interés bruto anual de 7.00% (siete punto cero por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.	Nominal Ajustado, a una tasa de interés bruto anual de 7.00% (siete punto cero por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Rendimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses ordinarios que devenguen las Notas Preferentes serán pagados en forma semestral, los días 11 de abril y 11 de octubre de cada año, durante la vigencia de la emisión, comenzando a partir del 11 de abril de 2018	Los intereses ordinarios que devenguen las Notas Preferentes serán pagados en forma semestral, los días 24 de enero y 24 de julio de cada año, durante la vigencia de la emisión, comenzando a partir del 24 de enero de 2020.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el siguiente día hábil sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses Respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el siguiente día hábil sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses Respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	Las notas Preferentes serán amortizadas en su fecha de vencimiento; sin embargo, las Notas Preferentes Contemplan diversos supuestos conforme a los cuales el principal puede ser amortizado de forma anticipada, total o parcialmente, ya sea de manera voluntaria o forzosa.	Las notas Preferentes serán amortizadas en su fecha de vencimiento; sin embargo, las Notas Preferentes Contemplan diversos supuestos conforme a los cuales el principal puede ser amortizado de forma anticipada, total o parcialmente, ya sea de manera voluntaria o forzosa.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el siguiente día hábil sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses Respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el siguiente día hábil sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses Respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido.
Subordinación de los títulos, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	Se describe en uno de los puntos superiores	Se describe en uno de los puntos superiores	La Emisora tendrá el derecho a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha de pago de intereses durante la vigencia de la presente emisión, en cuyo caso, pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal o, en su caso, sobre el Valor Nominal Ajustado de los certificados Bursátiles, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha que la amortización anticipada, total o parcial, tenga lugar y la fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (la "Prima"). Para los efectos, la Emisora deberá entregar una notificación de amortización anticipada, total o parcial, por escrito al Representante común, con por lo menos 6 (seis) días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada de los	La Emisora tendrá el derecho a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha de pago de intereses durante la vigencia de la presente emisión, en cuyo caso, pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal o, en su caso, sobre el Valor Nominal Ajustado de los certificados Bursátiles, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha que la amortización anticipada, total o parcial, tenga lugar y la fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (la "Prima"). Para los efectos, la Emisora deberá entregar una notificación de amortización anticipada, total o parcial, por escrito al Representante común, con por lo menos 6 (seis) días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada de los

Serie [Eje]	Serie01	Serie02	Serie03	Serie04
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
			<p>Certificados Bursátiles. A su vez, el Representante común deberá publicar, con cuando menos (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que la Emisora pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BMV determinen, informando, además, con la misma anticipación a Indeval, por escrito o a través de los medios que este determine, dicha circunstancia. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización, el importe de la Prima a pagar y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que se pretendía llevar acabo la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común informe lo conducente a la CNBV, a la BMV y a Indeval, a través de los medios que estos determinen. En caso de que la Emisora no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. En el caso de que la Emisora lleve a cabo una amortización anticipada parcial conforme a esta sección, se ajustará el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación conforme a la fórmula que se describe en la sección "AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL" del presente Título.</p>	<p>Certificados Bursátiles. A su vez, el Representante común deberá publicar, con cuando menos (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que la Emisora pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BMV determinen, informando, además, con la misma anticipación a Indeval, por escrito o a través de los medios que este determine, dicha circunstancia. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización, el importe de la Prima a pagar y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que se pretendía llevar acabo la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común informe lo conducente a la CNBV, a la BMV y a Indeval, a través de los medios que estos determinen. En caso de que la Emisora no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. En el caso de que la Emisora lleve a cabo una amortización anticipada parcial conforme a esta sección, se ajustará el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación conforme a la fórmula que se describe en la sección "AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL" del presente Título.</p>
Garantía, en su caso	Las Notas preferentes cuentan con la garantía personal, irrevocable e incondicional de Analistas de Recursos Globales, S.A.P.I. de C.V., ARG Fleet Management, S.A.P.I. de C.V. y Rentas y Remolques de México, S.A. de C.V., las cuales fueron fusionadas con la Emisora el 31 de octubre de 2019, pero no cuentan con garantías específica alguna	Las Notas preferentes cuentan con la garantía personal, irrevocable e incondicional de Analistas de Recursos Globales, S.A.P.I. de C.V., ARG Fleet Management, S.A.P.I. de C.V., Rentas y Remolques de México, S.A. de C.V. e Inversiones y Colocaciones Inmobiliarias, S.A.P.I. de C.V., las cuales fueron fusionadas con la Emisora el 31 de octubre de 2019 a excepción de Inversiones y Colocaciones Inmobiliarias, S.A.P.I. de C.V., pero no cuentan con garantías específica alguna	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica
Fiduciario, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>				
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación			F2(mex)	F2(mex)
Significado de la calificación			Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación		BB-	HR2	HR2
Significado de la calificación		Perspectiva estable	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio

Serie [Eje]	Serie01	Serie02	Serie03	Serie04
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
			ante escenarios económicos adversos	ante escenarios económicos adversos
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	B+			
Significado de la calificación	Perspectiva estable			
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Otro [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
Nombre				
Representante común	UBS Investment Bank	Morgan Stanley & Co., UBS Securities LLC y Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes
Depositario	UBS Securities LLC	Morgan Stanley & Co., UBS Securities LLC y Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	Conforme a las leyes del estado de Nueva York, Estados Unidos	Conforme a las leyes del estado de Nueva York, Estados Unidos	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos:</p> <p>(i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y</p> <p>(ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos:</p> <p>(i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y</p> <p>(ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>
Observaciones				

Serie [Eje]	Serie05	Serie06	Serie07	Serie08
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
Serie de deuda	DOCUFOR 00321	DOCUFOR 00421	MEXAMX 00521	MEXAMX 00621
Fecha de emisión	2021-03-18	2021-04-15	2021-05-13	2021-06-10
Fecha de vencimiento	2022-03-17	2022-04-13	2022-05-12	2022-06-09
Plazo de la emisión en años	1	1	1	1
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, a una tasa de interés bruto anual de 7.00% (siete punto cero por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, para lo cual se deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 7.00% (siete punto cero por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual de 6.50% (seis punto cincuenta por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Los intereses ordinarios que causarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual de 6.50% (seis punto cincuenta por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Los intereses ordinarios que causarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el siguiente día hábil sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses Respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses") exceptuando por el último periodo de pago de interés que será de 27 días, si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el siguiente día hábil sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el siguiente día hábil sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses Respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses") exceptuando por el último periodo de pago de interés que será de 27 días, si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el siguiente día hábil sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").
Subordinación de los títulos, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	La Emisora tendrá el derecho a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha de pago de intereses durante la vigencia de la presente emisión, en cuyo caso, pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal o, en su caso, sobre el Valor Nominal Ajustado de los certificados Bursátiles, la cual será equivalente	La Emisora tendrá el derecho a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha de pago de intereses durante la vigencia de la presente emisión, en cuyo caso, pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal o, en su caso, sobre el Valor Nominal Ajustado de los certificados Bursátiles, la cual será equivalente	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 12 de mayo de 2021. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 9 de junio de 2022. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Serie [Eje]	Serie05	Serie06	Serie07	Serie08
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
	<p>a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha que la amortización anticipada, total o parcial, tenga lugar y la fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (la "Prima"). Para los efectos, la Emisora deberá entregar una notificación de amortización anticipada, total o parcial, por escrito al Representante común, con por lo menos 6 (seis) días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. A su vez, el Representante común deberá publicar, con cuando menos (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que la Emisora pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BMV determinen, informando, además, con la misma anticipación a Indeval, por escrito o a través de los medios que este determine, dicha circunstancia. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización, el importe de la Prima a pagar y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que se pretendía llevar acabo la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común informe lo conducente a la CNBV, a la BMV y a Indeval, a través de los medios que estos determinen. En caso de que la Emisora no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. En el caso de que la Emisora lleve a cabo una amortización anticipada parcial conforme a esta sección, se ajustará el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación conforme a la fórmula que se describe en la sección "AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL" del presente Título.</p>	<p>a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha que la amortización anticipada, total o parcial, tenga lugar y la fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (la "Prima"). Para los efectos, la Emisora deberá entregar una notificación de amortización anticipada, total o parcial, por escrito al Representante común, con por lo menos 6 (seis) días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. A su vez, el Representante común deberá publicar, con cuando menos (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que la Emisora pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BMV determinen, informando, además, con la misma anticipación a Indeval, por escrito o a través de los medios que este determine, dicha circunstancia. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización, el importe de la Prima a pagar y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que se pretendía llevar acabo la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común informe lo conducente a la CNBV, a la BMV y a Indeval, a través de los medios que estos determinen. En caso de que la Emisora no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. En el caso de que la Emisora lleve a cabo una amortización anticipada parcial conforme a esta sección, se ajustará el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación conforme a la fórmula que se describe en la sección "AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL" del presente Título.</p>	<p>La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.</p>	<p>El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado.</p> <p>La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.</p> <p>En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la</p>



Serie [Eje]	Serie05	Serie06	Serie07	Serie08
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
				Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica
Fiduciario, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>				
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	F2(mex)	F2(mex)	F2(mex)	F2(mex)
Significado de la calificación	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	HR2	HR2	HR2	HR2
Significado de la calificación	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Otro [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
Nombre				
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes
Depositorio	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal

Serie [Eje]	Serie05	Serie06	Serie07	Serie08
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
	vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.  Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.	vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.  Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.	vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.  Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.	vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.  Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.
Observaciones				

Serie [Eje]	Serie09	Serie10	Serie11	Serie12
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
Serie de deuda	MEXAMX 00721	MEXAMX 00821	MEXAMX 00921	MEXAMX 01021
Fecha de emisión	2021-07-08	2021-08-05	2021-08-26	2021-09-02
Fecha de vencimiento	2022-07-07	2022-08-04	2022-08-04	2022-09-01
Plazo de la emisión en años	1	1	1	1
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual de 6.50% (seis punto cincuenta por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Los intereses ordinarios que causarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual de 6.50% (seis punto cincuenta por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Los intereses ordinarios que causarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que registrará durante el Periodo de Intereses correspondiente, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.50 (uno punto cincuenta) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto, al plazo más cercano (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia", indistintamente) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha por Banco de México. En caso de que la Tasa	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual de 6.50% (seis punto cincuenta por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Los intereses ordinarios que causarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Serie [Eje]	Serie09	Serie10	Serie11	Serie12
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
			de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia (la "Tasa Sustituta").	
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), con excepción del Periodo de Intereses 1 el cual constará de 7 (siete) días, o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), con excepción del Periodo de Intereses 1 el cual constará de 7 (siete) días, o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").
Subordinación de los títulos, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 7 de julio de 2022. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.  El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado.  La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 4 de agosto de 2022. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.  El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado.  La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 4 de agosto de 2022. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.  El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado.  La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 1 de septiembre de 2022. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.  El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado.  La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un

Serie [Eje]	Serie09	Serie10	Serie11	Serie12
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
	<p>pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.</p> <p>En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.</p>	<p>pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.</p> <p>En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.</p>	<p>pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.</p> <p>En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.</p>	<p>pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.</p> <p>En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.</p>
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica
Fiduciario, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>				
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	F2(mex)	F2(mex)	F2(mex)	F2(mex)
Significado de la calificación	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	HR2	HR2	HR2	HR2
Significado de la calificación	La Emisora o emisión ofrece	La Emisora o emisión ofrece	La Emisora o emisión ofrece	La Emisora o emisión ofrece

Serie [Eje]	Serie09	Serie10	Serie11	Serie12
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
	seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos	seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos	seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos	seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Otro [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
Nombre				
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes
Depositario	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>
Observaciones				

Serie [Eje]	Serie13	Serie14	Serie15	Serie16
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
Serie de deuda	MEXAMX 01121	MEXAMX 01221	MEXAMX 01321	MEXAMX 01421
Fecha de emisión	2021-09-02	2021-09-30	2021-10-28	2021-11-25
Fecha de vencimiento	2022-09-01	2022-09-29	2022-10-27	2022-11-24
Plazo de la emisión en años	1	1	1	1
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	<p>A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que registrará durante el Periodo de Intereses correspondiente, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.50 (uno punto cincuenta) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto, al plazo más cercano (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia", indistintamente) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha por Banco de México. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia (la "Tasa Sustituta").</p>	<p>A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que registrará durante el Periodo de Intereses correspondiente, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.50 (uno punto cincuenta) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto, al plazo más cercano (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia", indistintamente) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha por Banco de México. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia (la "Tasa Sustituta").</p>	<p>A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que registrará durante el Periodo de Intereses correspondiente, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.50 (uno punto cincuenta) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto, al plazo más cercano (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia", indistintamente) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha por Banco de México. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia (la "Tasa Sustituta").</p>	<p>A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que registrará durante el Periodo de Intereses correspondiente, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.50 (uno punto cincuenta) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto, al plazo más cercano (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia", indistintamente) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha por Banco de México. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia (la "Tasa Sustituta").</p>
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	<p>Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un</p>	<p>Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un</p>	<p>Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un</p>	<p>Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un</p>



Serie [Eje]	Serie13	Serie14	Serie15	Serie16
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
	incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").
Subordinación de los títulos, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	<p>Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 1 de septiembre de 2022. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.</p> <p>El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado.</p> <p>La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos</p>	<p>Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 29 de septiembre de 2022. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.</p> <p>El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado.</p> <p>La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos</p>	<p>Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 27 de octubre de 2022. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.</p> <p>El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado.</p> <p>La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos</p>	<p>Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante 2 (dos) pagos consecutivos, por los montos y en las fechas que se señalan en el siguiente calendario (cada una, una "Fecha de Pago de Principal"). En caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago respectivo se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.</p> <p>La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal o, en su caso, sobre el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.</p> <p>En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo</p>

Serie [Eje]	Serie13	Serie14	Serie15	Serie16
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
	determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.  En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.	determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.  En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.	determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.  En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.	inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica
Fiduciario, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>				
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	F2(mex)	F2(mex)	F2(mex)	F2(mex)
Significado de la calificación	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	HR2	HR2	HR2	HR2
Significado de la calificación	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
<b>Otro [Miembro]</b>				



Serie [Eje]	Serie13	Serie14	Serie15	Serie16
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
Nombre				
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes
Depositario	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>
Observaciones				

Serie [Eje]	Serie17
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>	
Serie de deuda	MEXAMX 01521
Fecha de emisión	2021-12-16
Fecha de vencimiento	2022-11-24
Plazo de la emisión en años	1
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	<p>A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que registrará durante el Periodo de Intereses correspondiente, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.50 (uno punto cincuenta) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto, al plazo más cercano (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia", indistintamente) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a</p>

	la misma, en cuyo caso deberá tomarse la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha por Banco de México. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia (la "Tasa Sustituta").
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), con excepción del Periodo de Intereses 1 el cual constará de 7 (siete) días, o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses"), con excepción del Periodo de Intereses 1 el cual constará de 7 (siete) días, o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").
Subordinación de los títulos, en su caso	No aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	<p>Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 24 de noviembre de 2022. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.</p> <p>El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado.</p> <p>La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, a amortizar de manera anticipada la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación, la cual será equivalente a 0.00278% (cero punto cero cero dos siete ocho por ciento) por cada día natural efectivamente transcurrido entre la fecha en que la amortización anticipada tenga lugar y la Fecha de Vencimiento (la "Prima").</p> <p>Para tales efectos, la Emisora deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través de los medios que la CNBV y la BIVA determinen, informando dicha circunstancia, además, con la misma anticipación a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente y el importe de la Prima a pagar y las variables utilizadas para determinar dicha Prima, en su caso.</p> <p>En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. Los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora no notifique a la CNBV, a la BIVA, a Indeval y al Representante Común en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.</p>
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica
Fiduciario, en su caso	No aplica
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>	
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	F2(mex)
Significado de la calificación	Existe un riesgo moderado de incumplimiento en relación con otras emisiones u obligaciones en el país
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	HR2
Significado de la calificación	La Emisora o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	

Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Otro [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Nombre	
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores o causahabientes
Depositario	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	<p>Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.</p>
Observaciones	

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

A la fecha de este informe, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. (la “Emisora”), seguirá utilizando los mismos lineamientos de control al no tener cambios significativos en el uso de sus recursos.

Los recursos netos obtenidos por Mexarrend como resultado de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizados al amparo del programa correspondiente, seguirán siendo utilizados para capital de trabajo y para el prepago de nuestros pasivos, los recursos no son utilizados directa o indirectamente para adquirir activos distintos a los del giro, ni se utilizan para financiar otros negocios.

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

El 7 de mayo de 2019, el Consejo de Administración anunció el nombramiento de Alejandro Monzó Rosa como Director General de Mexarrend, quien reportará directamente al Consejo de Administración, en línea con el plan estratégico y de sucesión de largo plazo de la Compañía. Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz (fundador de la empresa) continuará asesorando a la empresa en su desarrollo de largo plazo, como consejero propietario en el Consejo de Administración.

El 2 de octubre de 2019, el Consejo de Administración dio a conocer el nombramiento de Abelardo Loscos Nahoul como Director General Adjunto de Administración y Finanzas, reportándole directamente a Alejandro Monzó Rosa, Director General.

La experiencia y conocimientos especializados del Director Adjunto será clave para permitirle a la Emisora continuar con su plan de expansión y mantener un disciplinado manejo de riesgo. Asimismo, su nombramiento es un paso más en la institucionalización y fortalecimiento de nuestro gobierno corporativo.

El enfoque será mantener la disciplina operativa y apoyar al crecimiento sustentable del portafolio o, en esencia, crear valor de largo plazo para los accionistas, tenedores de bonos y clientes.

---

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

---

Los activos arrendados no se encuentran sujetos a ningún tipo de gravamen.

---

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general .....	23
Glosario de términos y definiciones:.....	23
Resumen ejecutivo:.....	26
Factores de riesgo:.....	26
Otros Valores: .....	43
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	48
Destino de los fondos, en su caso: .....	49
Documentos de carácter público:.....	49
[417000-N] La emisora.....	51
Historia y desarrollo de la emisora:.....	51
Descripción del negocio: .....	55
Actividad Principal: .....	60
Canales de distribución: .....	60
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	61
Principales clientes:.....	61
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	64
Recursos humanos: .....	65
Desempeño ambiental:.....	65
Información de mercado:.....	69
Estructura corporativa:.....	71
Descripción de los principales activos:.....	72
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	73
Acciones representativas del capital social: .....	74
Dividendos:.....	75

[424000-N] Información financiera .....	76
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	79
Informe de créditos relevantes: .....	80
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	81
Resultados de la operación: .....	82
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:.....	83
Control Interno: .....	87
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	88
[427000-N] Administración .....	90
Auditores externos de la administración: .....	90
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	91
Información adicional administradores y accionistas: .....	91
Estatutos sociales y otros convenios:.....	104
[432000-N] Anexos .....	112

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

Los términos y definiciones que se indican en el presente glosario, podrán ser usados en singular o plural.

“Agencia Calificadora”	<i>Cualquier agencia calificadora autorizada por la CNBV y que otorgue una calificación crediticia a cada Emisión.</i>
“Aviso de Colocación”	<i>El aviso en el que se detallarán los resultados y principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.</i>
“Aviso de Oferta Pública”	<i>El aviso conforme al cual se invita a inversionistas potenciales a participar en el proceso de cierre de libro de Certificados Bursátiles y en el que se detallarán las características generales sobre las que se emitirán los mismos.</i>
“BMV”	<i>Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.</i>
“BIVA”	<i>Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.</i>
“Certificados Bursátiles”	<i>Conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, los Certificados Bursátiles de Corto Plazo y los Certificados Bursátiles de Largo Plazo que pueden ser emitidos por la Emisora al amparo del Programa.</i>
“Certificados Bursátiles de Corto Plazo”	<i>Los títulos de crédito que se emitan por la Emisora con un plazo mínimo de 1 (un) día y un plazo máximo de 364 (trescientos sesenta y cuatro) días, al amparo del Programa, de conformidad con los artículos 61, 62 y 64 de la LMV y demás disposiciones legales aplicables, para su colocación entre el gran público inversionista, en los términos, condiciones y con las características que determine la Emisora con los Intermediarios Colocadores para cada Emisión de Corto Plazo.</i>
“Certificados Bursátiles de	<i>Los títulos de crédito que se emitan por la Emisora con un</i>

Largo Plazo”	<i>plazo mínimo de 1 (un) año y un plazo máximo de 10 (diez) años, al amparo del Programa, de conformidad con los artículos 61, 62 y 64 de la LMV y demás disposiciones legales aplicables, para su colocación entre el gran público inversionista, en los términos, condiciones y con las características que determine la Emisora con los Intermediarios Colocadores para cada Emisión de Largo Plazo.</i>
“Circular Única de Casas de Bolsa”	<i>Circular expedida por la CNBV que contiene las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa, de fecha 6 de septiembre de 2004, según la misma haya sido y sea modificada.</i>
“Circular Única de Emisoras”	<i>Circular expedida por la CNBV que contiene las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, de fecha 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido y sea modificada.</i>
“CNBV”	<i>Comisión Nacional Bancaria y de Valores.</i>
“Control”	<i>La capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: a) Imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; b) Mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral, y c) Dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.</i>
“Día Hábil”	<i>Cualquier día del año, excepto sábados y domingos o en el cual las instituciones bancarias de México estén obligadas a cerrar por ley, reglamento u orden ejecutiva, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.</i>
“DIV”	<i>Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BIVA.</i>



“Dólar”	<i>La moneda de curso legal en los Estados Unidos.</i>
“Emisión”	<i>Cualquier emisión de Certificados Bursátiles que la Emisora lleve a cabo de conformidad con el Programa.</i>
“Emisión de Corto Plazo”	<i>Cualquier emisión de Certificados Bursátiles de Corto Plazo.</i>
“Emisión de Largo Plazo”	<i>Cualquier emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo.</i>
“Emisora” o “Compañía” o “Mexarrend”	<i>Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.</i>
“Estados Unidos”	<i>Estados Unidos de América.</i>
“Indeval”	<i>S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.</i>
“LGTOC”	<i>Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.</i>
“LISR”	<i>Ley del Impuesto Sobre la Renta.</i>
“LMV”	<i>Ley del Mercado de Valores.</i>
“México”	<i>Estados Unidos Mexicanos.</i>
“NIIF”	<i>Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (o IASB por sus siglas en inglés).</i>
“Parte Relacionada”	<i>Respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle o sea Controlada por, o esté bajo el Control común, de dicha Persona.</i>
“Persona”	<i>Cualquier persona física o moral, sociedad civil o mercantil, asociación, asociación en participación, fideicomiso, gobierno o agencia gubernamental o cualquier otra entidad.</i>
“Peso” o el signo “\$”	<i>La moneda de curso legal en México.</i>

“RNV”	<i>Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.</i>
“STIV”	<i>Sistema de Transferencia de Información sobre Valores de la CNBV.</i>
“STIV-2”	<i>Sistema de Transferencia de Información sobre Valores 2 de la CNBV.</i>

---

## **Resumen ejecutivo:**

---

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V., ha crecido hasta convertirse en una de las financieras independientes (asset-based lenders) más grandes de México en los últimos 25 años. La Compañía se especializa en ofrecer soluciones de financiamiento a pequeñas y medianas empresas (“PyMEs”), desatendidas y de rápido crecimiento, para la adquisición de activos productivos y equipos para respaldar su crecimiento. Mexarrend brinda fuentes de financiamiento confiables y competitivas a través de sus cuatro principales productos: arrendamiento capitalizable, financiamiento, arrendamiento operativo y renting.

---

## **Factores de riesgo:**

---

Los siguientes riesgos son los principales riesgos a los que se considera que Mexarrend y sus operaciones están sujetos; sin embargo, estos no son los únicos riesgos a los que la Emisora está sujeta en la actualidad y, en el futuro, Mexarrend y sus operaciones podrían estar sujetos a nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales descritos a continuación podría cambiar o ser evaluada en forma distinta. Además, cabe la posibilidad de que los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora se vean afectadas por otros riesgos que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos.

### **Factores de riesgo relacionados con Mexarrend.**

***(a) La falta de financiamiento en términos favorables a la Emisora podría afectar su liquidez, resultados de operación y situación financiera.***

La Emisora obtiene recursos para financiar sus operaciones, principalmente, a través de la venta, cesión o bursatilización de cartera de arrendamientos de equipo, créditos bancarios, emisiones bursátiles a corto y mediano plazo.

La situación financiera de la Emisora le ha permitido obtener financiamientos similares a tasas competitivas y en condiciones favorables. La imposibilidad de la Emisora de obtener financiamientos en términos competitivos podría afectar su liquidez, condición financiera o resultados de operación, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

***(b) Apalancamiento, términos y condiciones de pasivos.***

Un entorno económico adverso que afecte desfavorablemente los activos de la Emisora podría tener como resultado que la Emisora no tenga la capacidad de pagar sus pasivos al vencimiento, incluyendo sus obligaciones por los Certificados Bursátiles.

Con la finalidad de evitar cualquier pérdida derivada del movimiento de las tasas de interés o de vencimientos que no fueren similares, la Emisora ha buscado que las características de sus pasivos correspondan lo más posible a las características de sus activos, tanto en moneda, como en plazo y forma de amortización. Sin embargo, pueden existir factores que no permitan a la Emisora mantener dicha situación de correspondencia entre sus pasivos y sus activos, lo que podría resultar en un impacto negativo en los ingresos por financiamiento de la Emisora y, a su vez, afectar su liquidez, condición financiera o sus resultados operativos.

Asimismo, si el plazo de los activos financieros de la Emisora fuera superior al del pasivo correspondiente, y dicho pasivo no pudiera ser refinanciado a tasas convenientes, ello podría afectar la liquidez, la condición financiera o los resultados operativos de la Emisora.

***(c) La existencia de créditos que establezcan obligaciones de hacer y no hacer a la Emisora podría limitar la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.***

Conforme a los términos de los diversos pasivos bancarios que la Emisora tiene contratados, la Emisora está sujeta a diversas obligaciones de hacer y no hacer que pudieren limitar su desarrollo económico. Si la Emisora incumpliere con cualquiera de dichas obligaciones, sus pasivos podrían darse por vencidos anticipadamente. De presentarse tal situación, es posible que la Emisora no pueda pagar simultáneamente todas sus obligaciones, incluyendo las relativas a los Certificados Bursátiles.

***(d) Riesgo de concurso mercantil.***

En caso de concurso mercantil de Mexarrend, la Emisora podría verse imposibilitada para administrar y cobrar los adeudos conforme a los contratos de arrendamiento y financiamiento a plazos que tiene

celebrados, por lo que, en caso de darse este supuesto, los ingresos derivados de la cobranza de la cartera se verían demeritados o serían insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles.

***(e) Riesgo sobre cartera vencida.***

El incremento en los niveles de cartera vencida de la Emisora podría afectar de manera negativa su liquidez, resultados de operación y situación, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles. Al 31 de marzo de 2021, la Emisora contaba con una cartera vencida de más de 90 días por un monto de \$604.6 millones de Pesos, lo que representa el 6.3% de su cartera futura total.

Aun cuando la Emisora cuenta con políticas y sistemas de generación y administración de su cartera, la Emisora no puede asegurar que sus políticas de administración de cartera o sus medidas para controlar sus niveles de cartera vencida resulten en una estabilidad permanente o continua en niveles de la cartera vencida, lo cual podría afectar su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Asimismo, pueden existir factores fuera del control de la Emisora que afecten a los clientes de la Emisora de tal manera que se incrementen los niveles de morosidad de los mismos. El aumento en los niveles de cartera vencida de la Emisora podría afectar su liquidez, así como sus resultados de operación y su situación financiera y, por lo tanto, su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, los auditores externos de la Emisora, en las notas a los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, identifican como un riesgo la posible existencia de cuentas con incertidumbre de cobrabilidad que no sean incluidas en el cálculo de la estimación al cierre del ejercicio. Sin perjuicio de lo anterior, en las notas a dichos estados financieros, así como en las notas a los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, los auditores externos también concluyen que los supuestos clave utilizados por la administración de la Compañía para determinar los modelos de pérdida crediticia esperados son razonables y cumplen con la norma contable aplicable (NIIF 9).

***(f) Riesgo sobre reservas.***

Los niveles de reservas crediticias de la Emisora pueden resultar insuficientes para hacer frente a posibles contingencias, lo que podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de la Emisora y, por lo tanto, su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

La Emisora cuenta con políticas para la creación de reservas. Conforme a dichas políticas, la Emisora crea y mantiene reservas determinadas mediante la aplicación de porcentajes que se van incrementando conforme a la antigüedad de la cartera vencida de la Emisora, o la disminución en la calificación crediticia de su cartera. Al 31 de marzo de 2021, las reservas preventivas para riesgos crediticios de la Emisora equivalían a \$303.8 millones de Pesos.

La Emisora no puede asegurar que sus niveles de reservas actuales serán suficientes para contrarrestar pérdidas sufridas por incumplimientos de sus clientes. En caso de que dichas reservas sean insuficientes, la liquidez, resultados de operación y situación financiera de la Emisora podrían verse afectados negativamente y, por lo tanto, su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

***(g) Riesgo por tipo de cambio.***

Una depreciación del Peso frente al Dólar u otras divisas podría afectar de manera negativa el negocio y resultados de operación de la Emisora y su capacidad de hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles. El valor del Peso con relación al Dólar y otras divisas ha estado, y puede estar, sujeto a fluctuaciones significativas derivadas de crisis en los mercados internacionales, crisis en México, especulación y otras circunstancias.

Durante 2019, se contrataron nuevas coberturas largas con el fin de proteger la segunda emisión de las notas internacionales emitidas el 24 de julio 2019 y el préstamo obtenido con Responsibility; el monto principal ascendió a \$310 millones de Dólares, los cuales fueron cubiertos mediante una serie de *call spreads* y los intereses que se generen se cubrirán mediante un “*coupon only swaps*” con diversas instituciones de crédito. Una depreciación significativa del Peso frente al Dólar podría llevar a un impacto desfavorable en la cobertura contratada, afectando la liquidez, la situación financiera o los resultados de operación de la Emisora.

Igualmente, de darse una depreciación significativa del Peso frente al Dólar u otras divisas podría tener un efecto de alza en las tasas de interés, lo que podría afectar los resultados de operación y financieros de la Emisora y, por lo tanto, su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

***(h) Riesgo de mercado.***

Las actividades de la Emisora están, principalmente, expuestas a riesgos financieros de tipos de cambio y tasas de interés. La Compañía contrata una diversidad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a estos riesgos, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera para cubrir riesgos de fluctuaciones cambiarias y préstamos en otras monedas. La exposición a riesgos de mercado se mide mediante análisis de sensibilidad. A esta fecha, no han existido cambios en la exposición a riesgos de mercado o en la manera en que tales riesgos están siendo administrados y medidos.

***(i) Riesgo por cartera restringida.***

Aun cuando las cuentas por cobrar futuras al 31 de diciembre de 2020 equivalían a \$9,049 millones de Pesos, \$1,272 millones de Pesos se encontraban otorgadas en garantía para hacer frente al pago de deuda de la Emisora. Dichas cuentas por cobrar podrían no estar disponibles para el pago de otros pasivos de la Emisora, incluyendo los Certificados Bursátiles. La Emisora planea seguir utilizando su cartera de cuentas por cobrar para financiar sus operaciones en forma consistente con sus necesidades de operación. En caso de que se presenten circunstancias económicas adversas que afecten la capacidad de generación de cuentas por cobrar de la Emisora, la cartera de cuentas por cobrar de la Emisora podría no ser suficiente para liquidar sus pasivos, incluyendo los resultantes de los Certificados Bursátiles.

***(j) Riesgo de pago de las pólizas de seguro.***

Los contratos de arrendamiento celebrados por la Emisora establecen que los arrendatarios contratarán los seguros que, a su juicio, fueren necesarios para cubrir los riesgos de daños o pérdidas de los equipos arrendados. La Emisora no puede garantizar que dichos seguros se hayan contratado y que los mismos se mantengan vigentes y sean suficientes para cubrir cualquier siniestro que sufran los equipos arrendados.

En caso de que dichos seguros sobre los equipos arrendados no hayan sido contratados o no se mantengan vigentes y ocurra un siniestro que los afecte, la recuperación del equipo respectivo podría verse disminuida y, por lo tanto, resultar en una disminución de los recursos disponibles a la Emisora para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, en caso de que se presente cualquier siniestro respecto de los equipos arrendados, la recuperación de los montos necesarios para llevar a cabo la reparación o, en su caso, la indemnización respectiva dependerá del reconocimiento de la procedencia de la indemnización por parte de la aseguradora respectiva.

***(k) Aumento en los costos de mantenimiento de los equipos arrendados.***

Los costos de mantenimiento del equipo objeto de los contratos de arrendamiento celebrados por la Emisora con sus clientes pueden verse afectados por los incrementos que podrían darse en los costos de los servicios que se contraten para su mantenimiento. Estos costos pueden verse impactados también por la situación económica general del país. Lo anterior podría generar el incumplimiento a las obligaciones de dar mantenimiento al equipo de conformidad con los contratos de arrendamiento y resultar en la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento. Lo anterior podría resultar en una disminución en los recursos disponibles a la Emisora para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles.

***(l) Variación de las rentas de los contratos de arrendamiento celebrados por la Emisora.***

Las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento son fijas, pagaderas mensualmente y en su mayoría pactadas en Pesos. No obstante lo anterior, existen algunos contratos de arrendamiento cuya renta fue pactada en Dólares. Los cambios en el valor relativo del Peso frente al Dólar, en particular una apreciación real del Peso frente al Dólar, podrían tener un efecto negativo en las rentas que se hayan pactado en Dólares, provocando pérdidas cambiarias, lo cual puede afectar de forma negativa a la Emisora y su capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles.

***(m) Dependencia de personal clave.***

Como en cualquier compañía, Mexarrend tiene una fuerte dependencia de algunos de sus ejecutivos clave. El crecimiento de la Emisora, así como su capacidad de poder administrar adecuadamente niveles de operación más elevados, ha sido posible gracias a la capacidad comercial y administrativa de su cuerpo de

dirección. La pérdida de sus principales ejecutivos podría tener un efecto adverso sobre el desempeño de la Emisora que podría llegar a afectar la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

**(n) Administración de riesgos financieros.**

La Emisora tiene exposición a riesgos de mercado, de operación y financieros derivados del uso de instrumentos financieros, tales como tasa de interés, crédito, liquidez y riesgo cambiario, los cuales se administran en forma centralizada por la tesorería corporativa. La Compañía busca minimizar su exposición a estos riesgos mediante el uso de coberturas con instrumentos financieros derivados.

El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas de la Compañía, aprobadas por el Consejo de Administración, que establecen los principios de contratación de los mismos. El cumplimiento de estas políticas y límites de exposición son revisados por auditoría interna sobre una base continua.

El Consejo de Administración de la Emisora establece y vigila las políticas y procedimientos para medir otros riesgos, los cuales se describen a continuación:

- **Administración del riesgo de capital.** La Compañía administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estructura de capital de la Compañía se conforma de su deuda neta (principalmente, los créditos con instituciones financieras y certificados bursátiles) y de su capital contable (capital emitido, prima en emisión de acciones, utilidades acumuladas y otras partidas de la utilidad integral). La estructura de capital de la Emisora no está expuesta a ningún tipo de requerimiento de capital. La administración de la Compañía revisa, mensualmente, su estructura de capital y los costos por préstamos devengados y controla el capital usando un porcentaje de apalancamiento, que es la deuda neta dividida por el capital total más la deuda neta. La Compañía incluye, dentro de la deuda neta, los préstamos y créditos, cuentas por pagar a proveedores y otros pasivos, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.
- **Administración del riesgo de tasa de interés.** Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, la Emisora estaba expuesta a riesgos relacionados con la tasa de interés de ciertas deudas contratadas con algunas instituciones, cuya deuda está denominada en Dólares y devenga intereses basados en tasas fijas. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para alinearlos con las tasas de interés y los riesgos relacionados, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables. El análisis de sensibilidad del *cross currency swap*, Dólares/Pesos, flotante/fijo con Scotiabank se preparó bajo la base de tipos de cambio reportados al final del periodo; si el tipo de cambio hubiera tenido un incremento o decremento de \$1 Peso base en cada periodo que se informa, el pasivo del *swap* hubiera incrementado o disminuido el saldo.
- **Administración del riesgo de crédito.** La Emisora estructura sus operaciones de arrendamiento financiero mediante una política de “*pricing*”, que incluye los siguientes puntos: (1) Residuales máximos por tipo de activo y por plazo. Estos valores se basan en el desempeño histórico en el

mercado secundario de los activos; (2) Se determina una tasa interna de retorno (TIR) mínima de acuerdo con distintos factores, que incluyen, entre otros, resultados paramétricos de análisis de riesgo realizado por la administración de la Compañía, plazo, monto financiado y concentración. Los parámetros son aprobados por la Dirección de Finanzas y se actualizan semestralmente, y (3) El Comité de Crédito tiene la facultad de exigir incremento en las garantías de cada transacción para mitigar el riesgo. Estos incrementos pueden incluir: (i) cesión de derechos de cobro de ciertos contratos elegibles para la Compañía; (ii) creación de fideicomisos de garantía, que pueden incluir en su patrimonio bienes inmuebles, bienes muebles o derechos de cobro, y de avales adicionales a los propuestos por el área de riesgo, y (iii) pagos iniciales mayores para incrementar el aforo inicial de la transacción. La Emisora evalúa periódicamente las condiciones financieras de sus clientes y contrata seguros de cobranza o, generalmente, requiere una garantía. Asimismo, realiza análisis crediticios para controlar el riesgo derivado del deterioro de la situación financiera de sus clientes. La Compañía no considera que exista un riesgo significativo de pérdida por una concentración de crédito en su cartera de clientes, debido a que la cartera de clientes con riesgo de vencimiento de más de 30 días está garantizada.

La Emisora sigue estrictas políticas y procedimiento tendientes a analizar, controlar y mitigar el riesgo de crédito de sus clientes. Todas las operaciones deben integrar un expediente de crédito, que incluye información financiera, legal, fiscal y de mercado de cada cliente. La Emisora verifica referencias crediticias, bancarias y comerciales. El departamento de riesgo presenta al Comité de Crédito un estudio y una recomendación sobre cada transacción. El Comité de Crédito puede aprobar, declinar o modificar las condiciones de la transacción. El Comité de Crédito es un órgano colegiado, cuya integración y facultades se aprueban y revisan de forma regular por el Comité Ejecutivo de la Compañía. El departamento de crédito realiza actualizaciones de información de cada cliente de forma semestral, con el propósito de identificar posibles cambios adversos en la situación financiera de cada cliente.

•**Administración del riesgo de liquidez.** La administración de la Emisora es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, y quien ha establecido las políticas apropiadas para el control de esta, a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Compañía, manteniendo reservas de efectivo y disposición de líneas de crédito, monitoreando continuamente los flujos de efectivo, proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

•**Administración del riesgo cambiario.** La Emisora realiza transacciones denominadas en moneda extranjera, en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio se manejan dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

*(o) Una disminución en las calificaciones crediticias de la Emisora podría incrementar los costos de financiamiento y hacer más difícil el recaudar nuevos fondos o el renovar deudas existentes.*



Las calificaciones crediticias de la Emisora son un factor importante de su perfil de liquidez. Las disminuciones en las calificaciones crediticias de la Emisora podrían incrementar el costo de sus emisiones de deuda o de financiamientos futuros, debido a que los acreedores podrían ser susceptibles a no aceptar el incremento en el riesgo revelado por la disminución de la calificación crediticia. Asimismo, las disminuciones en las calificaciones crediticias podrían afectar negativamente la capacidad de la Emisora para renovar deudas existentes.

***(p) Ataques cibernéticos u otras afectaciones a la red de seguridad o sistemas de información de la Emisora podrían causar un efecto adverso a su negocio.***

Los ataques cibernéticos y las afectaciones a redes y sistemas, incluyendo la introducción de virus informáticos, códigos maliciosos, denegaciones de servicio, *software* defectuosos y otras perturbaciones o accesos no autorizados a los sistemas de las compañías han incrementado en frecuencia, rango y potencia en los últimos años. Las acciones preventivas que la Emisora toma para reducir el riesgo de sufrir incidentes cibernéticos y proteger la red e información de la Emisora podrían ser insuficientes para detener un ataque cibernético en el futuro. Los costos asociados con un posible ataque cibernético en los sistemas de la Emisora incluyen el incremento en los gastos asociados con el reforzamiento de medidas de seguridad cibernética, así como pérdidas relacionadas con la interrupción de los servicios de la Emisora, litigios y daños a la reputación de la misma.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a la red de seguridad o sistemas de información de la Emisora podrían causar fallas en los equipos o interrumpir las operaciones. Dichas fallas, aun y cuando se presenten durante un periodo de tiempo breve, podrían causar efectos adversos en la actividad de la Emisora. Además, las pérdidas potenciales derivadas de eventos relacionados con ataques cibernéticos y afectaciones a la red de la Emisora podrían superar la cobertura que ampare los seguros que en su caso contrate la Emisora.

Adicionalmente, los ataques cibernéticos podrían causar la distribución, sin consentimiento de la propia Emisora, de información financiera valiosa y datos confidenciales de los clientes y negocios de la Emisora, provocando fallas en la protección de la privacidad de dichos clientes y negocios.

***(q) Riesgo relacionado con las nuevas NIIF.***

Algunas NIIF han sido modificadas recientemente y otras podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de las nuevas NIIF puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales. A la fecha del presente Prospecto no conocemos el impacto que podrían generar dichos cambios; sin embargo, no anticipamos un efecto material en la presentación de información financiera. De la misma forma, no hay evidencia de que la operación del negocio sufra algún impacto debido a los cambios de las NIIF.

***(r) La falta de implementación de criterios contables emitidos por la CNBV podría tener un efecto adverso en la situación financiera de la Emisora.***

Si en el futuro los ingresos por actividades financieras de la Emisora son significativamente mayores, la Emisora estaría obligada a preparar y a presentar su información financiera conforme a criterios de contabilidad emitidos por la CNBV y aplicables a ciertas entidades financieras. No se puede asegurar que la Emisora cumpla en tiempo y forma con este requisito y su situación financiera podría verse afectada una vez aplicados dichos criterios contables.

***(s) Riesgo relacionado con créditos mercantiles.***

Los auditores externos de la Emisora, en las notas a los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, señalan que la Compañía registró un crédito mercantil correspondiente a adquisiciones de negocios, sobre las cuales cada año se realiza un estudio de análisis de deterioro que considera activos tangibles e intangibles. La Emisora determina el valor a recuperar de conformidad con la NIIF 26, la cual requiere que la administración de la Compañía use juicios y estimaciones significativos para estimar ingresos futuros, flujos de efectivo, márgenes operativos, así como una tasa de descuento apropiada para determinar si el valor de los activos se ha deteriorado. Dichos auditores externos identifican como un riesgo que los supuestos utilizados por la administración de la Compañía para calcular los flujos de efectivo futuros, tasas de descuento y el modelo utilizado no sean razonables con base en las condiciones actuales y previsibles en el futuro. Sin perjuicio de lo anterior, en dichas notas los auditores externos también señalan que los resultados de sus pruebas de auditoría fueron razonables y que la Emisora no identificó deterioro a los valores de los activos de larga duración, crédito mercantil y activos intangibles que requieran ajuste.

**Factores de riesgo relacionados con el mercado.**

***(a) Inestabilidad actual de los mercados.***

A pesar de periodos de inestabilidad de los mercados financieros, la Emisora no ha sufrido cambios drásticos en su cartera vencida. Sin embargo, de agravarse esta situación, la Emisora podría afrontar un mayor número de incumplimientos en su cartera, mismos que derivarían en un incremento de su cartera vencida. En caso de presentarse una inestabilidad de dichos mercados, la Emisora podría afrontar complicaciones en el refinanciamiento de sus pasivos, lo que podría llegar a representar un riesgo de incumplimiento de pago para los Tenedores.

***(b) Competencia potencial.***

Los servicios y productos ofrecidos por la Emisora están expuestos a la competencia directa de otras empresas que ofrecen los mismos servicios y productos en las mismas zonas de influencia. El efecto de dicha situación podría resultar en una baja en la demanda de los servicios y productos ofrecidos por la Emisora, o bien, que los contratos existentes no puedan ser renovados fácilmente. A su vez, el entorno económico y político favorable que México mantuvo en los últimos años permitió que las arrendadoras más importantes del mundo tuvieran representación en nuestro país, y comenzaran a operar dentro del mismo mercado de la Emisora. Sin embargo, las condiciones del mercado han cambiado, afectando negativamente a aquellas que, al no pertenecer a un grupo financiero, se ven imposibilitadas para cumplir con sus compromisos financieros. Lo

anterior, así como la decisión de los grupos financieros por consolidar este tipo de negocio a través de arrendadoras propias, ha dado como resultado que el número de arrendadoras haya disminuido. Las arrendadoras que cuentan con el respaldo económico de un grupo financiero podrían disminuir sus precios con el objeto de acaparar una porción más amplia del mercado. Lo anterior podría afectar negativamente los márgenes de utilidad de la Emisora y la rentabilidad de los negocios en los que opera.

***(c) La actividad del arrendamiento puro no está regulada.***

Existe un riesgo específico en el caso de las arrendadoras puras, ya que no están sujetas a una supervisión específica por parte de alguna autoridad en especial, por lo que no tienen requisitos en cuanto al nivel de capitalización, ni a la estructura financiera que deban observar. Asimismo, tampoco están obligadas a reportar su información financiera trimestral o anualmente a ninguna autoridad.

***(d) Una nueva regulación, incluyendo un límite en las tasas de interés, podrían afectar adversamente los resultados de operación y situación financiera de la Emisora.***

De conformidad con el marco legal aplicable, actualmente no existe ningún límite a la tasa de interés que un comerciante puede cobrar a un cliente en relación con operaciones de préstamos mercantiles. Las tasas de interés de los préstamos mercantiles que otorga la Emisora son en general mayores que las tasas típicamente cobradas por otros prestadores de servicios financieros, en virtud de que los costos de transacción asociados con el otorgamiento de préstamos mercantiles por parte de la Emisora son mayores. Las autoridades podrían, en el futuro, establecer límites o requerimientos adicionales de información con respecto a dichas tasas de interés que le serían aplicables. La limitación en las tasas de interés podría afectar de forma negativa los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora.

***(e) Disminución en la demanda.***

En la medida en que la economía reporte un crecimiento positivo y se genere inversión empresarial, la demanda por los servicios y productos que ofrece la Emisora podrá mostrar un desarrollo. Sin embargo, en caso de que continúe la desaceleración económica en el futuro, esto podría impactar adversamente la demanda por invertir en ese tipo de servicios y productos, afectándose así las posibilidades de crecimiento y rentabilidad de la Emisora, lo que, en consecuencia, podría reducir su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

***(f) Mercado en el que participa la Emisora.***

La mayoría de las operaciones de la Emisora están concentradas en el Ciudad de México, en consecuencia, si estas operaciones no marchan conforme a la planeación y estrategias diseñadas, esto podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora. El riesgo que presenta el mercado se basa, primordialmente, en la estabilidad económica del país, que está sujeta a afectación, ya sea por devaluaciones en el Peso o bien por incrementos en los índices de inflación, los cuales inciden directamente en la volatilidad de las tasas de interés, lo que podría afectar la capacidad de la Emisora de hacer frente a los Certificados Bursátiles.

**Factores de riesgo relacionados con la economía en México.*****(a) Situaciones económicas adversas en México podrían afectar los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora y, en consecuencia, su capacidad de pago.***

Todas las operaciones de la Emisora se realizan en México con empresas ubicadas o en relación con activos ubicados en México. Considerando que la fuente primordial de ingreso y la base de las operaciones de la Emisora se ubican en México, el negocio de la Emisora podría verse afectado significativamente por las condiciones generales de la economía mexicana, las tasas de interés y los tipos de cambio.

Un cambio negativo en las condiciones macroeconómicas en México resultaría en una disminución en los niveles de empleo y en una reducción en los niveles de consumo e inversión, lo cual, a su vez, podría resultar en un incremento en los niveles de morosidad de los clientes de la Emisora y en una menor demanda de financiamiento, lo que podría tener un efecto adverso en la situación financiera, el desempeño, los resultados de operación y la rentabilidad de la Emisora y, en consecuencia, en su capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

***(b) Sucesos políticos, sociales y económicos podrían tener un efecto adverso en las operaciones de la Emisora.***

La condición financiera del negocio de la Emisora o sus resultados de operación podrían verse afectados por acontecimientos económicos, políticos o sociales en México u otros países que tengan una influencia significativa sobre México, incluyendo, entre otras cosas, cualquier inestabilidad política o social (como el tema de huelgas o paros laborales, el cual está tomando fuerza en México), cambios en la tasa de crecimiento económico, el tipo de cambio, un incremento en las tasas de interés o la inflación, cambios en la legislación fiscal o cambios en las leyes y regulaciones. Por otro lado, el gobierno de México ha tomado, y en el futuro podría tomar, acciones que pudieran afectar de manera adversa a la Emisora. Asimismo, una mayor intervención gubernamental en la economía de México podría tener efectos en las operaciones de la Emisora.

El 1° de julio de 2018, se realizaron elecciones federales, estatales y municipales en México. Andrés Manuel López Obrador del Partido Movimiento de Regeneración Nacional (MORENA) resultó electo, con una representación relevante en el Congreso de la Unión. Su presidencia inició el 1° de diciembre de 2018 y se extenderá hasta el 30 de noviembre de 2024. Andrés Manuel López Obrador ha implementado, y podría implementar otros, cambios significativos a las políticas públicas, leyes y demás normativa en México, los cuales podrían afectar la situación política y económica de México y, por lo tanto, el negocio, condición financiera y resultados de operación de la Emisora. No podemos garantizar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control, no tendrá un efecto material adverso en el negocio, resultados de operación, condición financiera o proyecciones de la Emisora, o en cualquier negocio que pueda adquirir.

El 1° de octubre de 2018, los Estados Unidos, México y Canadá acordaron formalmente renegociar los términos y condiciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) bajo un nuevo tratado conocido como el Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, los Estados Unidos de América y Canadá

(TMEC). A diferencia del TLCAN, el nuevo tratado propuesto incluye una cláusula de terminación (*sunset clause*) que requiere que, al término de seis años, el mismo sea analizado y, en su caso, modificado, mientras al término de 16 años deberá ser expresamente renovado y renegociado. Dicho acuerdo, de igual manera, incluye modificaciones a las reglas de origen prácticamente en todos los sectores para poder certificar un producto como originario de la región, reglas ejecutables para disuadir alteraciones artificiales a los tipos de cambio para obtener ventajas comerciales, protecciones adicionales en materia de propiedad intelectual, así como modificaciones en materia laboral y tecnologías de la información, entre otras disposiciones.

El pasado 13 de diciembre de 2019, se aprobó el protocolo modificatorio del TMEC, el cual incluye modificaciones relevantes en materia laboral, acero, farmacéutico, propiedad intelectual y ambiental. Derivado de ello, el pasado 16 de enero de 2020 el senado de Estados Unidos aprobó finalmente el TMEC, siendo este ratificado el pasado 29 de enero por el expresidente Donald Trump, otorgando certidumbre e impulsando el comercio y relaciones de México con Estados Unidos y Canadá. Por su parte, el 13 de marzo de 2020, la Cámara de los Comunes del gobierno canadiense finalizó el proceso de aprobación y ratificación del TMEC. En atención a lo anterior, los tres países miembros ya notificaron a las demás partes que cada uno de sus gobiernos ya cumplió con los procedimientos internos para implementar el acuerdo comercial, lo cual fue llevado a cabo por Canadá el 2 de abril, por México el 3 de abril y por Estados Unidos el 24 de abril, todos del año 2020. El 29 de junio de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto Promulgatorio del Protocolo por el que se Sustituye el Tratado de Libre Comercio de América del Norte por el TMEC, así como ocho acuerdos paralelos con el gobierno de Estados Unidos y el Protocolo Modificatorio al TMEC. Por virtud de lo anterior, el TMEC entró en vigor el 1° de julio de 2020. No podemos asegurar que el TMEC y otros cambios en las políticas administrativas y gubernamentales de la administración en funciones de los Estados Unidos, no podrían afectar a la economía mexicana y tener un efecto adverso y significativo en el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Emisora.

Asimismo, no podemos asegurar que la actual situación política o algún evento político futuro en México, o en otros países, no tendrán un impacto desfavorable en la condición financiera o los resultados de operación de la Emisora. A su vez, condiciones económicas desfavorables, incertidumbre financiera, boicots comerciales, controles o disposiciones legales adicionales o distintas en materia de impuestos, producción, distribución, importación, mercadotecnia, promoción, relaciones de trabajo, competencia económica o prácticas comerciales, entre otros, o condiciones políticas inestables en México, podrían tener como resultado una afectación negativa en la demanda de los servicios y productos de la Emisora.

***(c) La presencia de una crisis financiera mundial podría afectar los resultados operativos y situación financiera de la Emisora.***

Actualmente, como en los años 2008 a 2009, se está experimentando una crisis financiera en México y en diversos países del mundo, como resultado, principalmente, del confinamiento por la pandemia generada por la enfermedad COVID-19. En México, dichas crisis han tenido como consecuencia fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar, el incremento en la inflación, la contracción de la economía, la reducción en la liquidez del sector bancario, la reducción en las remesas enviadas por mexicanos desde el extranjero y el incremento en las tasas de desempleo. Los efectos, así como la recurrencia en el futuro, de una

crisis financiera como la que se tuvo en 2008 y 2009, y la que se tiene actualmente, podría afectar negativamente a la Emisora en cuanto a su capacidad para afrontar compromisos financieros.

***(d) Sucesos relacionados con la inseguridad o inestabilidad social podrían tener un efecto adverso en la Emisora.***

Incrementos en los índices de inseguridad, delincuencia o terrorismo en México podrían tener un efecto desfavorable en los negocios de la Emisora. Asimismo, inestabilidad social o acontecimientos sociales o políticos adversos podrían tener un efecto negativo en la situación económica de México, en las operaciones de la Emisora o en su capacidad para obtener financiamientos.

***(e) Cambios en el régimen fiscal aplicable a la Emisora podrían ser adversos para la Emisora.***

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que la Emisora no puede garantizar que el régimen fiscal que le es aplicable no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar sus resultados. En el caso de cambios a la legislación fiscal que incrementen la carga tributaria de la Emisora, la misma podría contar con menores recursos para pagar sus gastos operativos y deudas (incluyendo los Certificados Bursátiles).

***(f) Enfermedades pandémicas podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad en México.***

Hace unos años, México sufrió un fuerte impacto en su actividad económica, derivado del brote del virus Influenza A subtipo H1N1 conocido como “Influenza Humana”. Actualmente, México y una gran parte del resto del mundo están sufriendo un fuerte impacto en su actividad económica, política y social derivado del brote del coronavirus SARS-CoV-2 causante de la enfermedad COVID-19, la cual no ha sido controlada y se encuentra en aumento. No puede asegurarse en qué momento la actual situación sanitaria en México provocada por este coronavirus estará enteramente controlada, ni se puede asegurar que no existirán más brotes de otros virus o enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro.

A pesar de las medidas que puedan tomar México u otros países, la falta de control y erradicación del coronavirus SARS-CoV-2 o el surgimiento de nuevos brotes de otras enfermedades pandémicas podrían tener un impacto desfavorable en la situación financiera de México o de otras economías. Dichas enfermedades podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, así como el cierre de establecimientos comerciales y de empresas, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y ello afectar los resultados operativos y financieros de la Emisora.

Actualmente, la Emisora realiza, de manera periódica, análisis sobre los impactos específicos que la pandemia generada por la enfermedad COVID-19 ha tenido y puede tener en un futuro sobre su situación financiera, operativa y legal. Con base en dichos análisis, la Emisora ha determinado como muy poco probable la materialización de un efecto negativo sobre su utilidad de operación.

No obstante lo anterior, no puede asegurarse que, de continuar la situación originada por la pandemia generada por la enfermedad COVID-19 (o el surgimiento de nuevos brotes de otras enfermedades pandémicas), las medidas adoptadas por la Emisora serán suficientes para contener o mitigar sus efectos negativos, o que no se generarán situaciones que pudieran afectar la situación financiera, operativa o legal de la Emisora y, en consecuencia, su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago conforme a los Certificados Bursátiles.

***(g) Desastres Naturales podrían afectar las operaciones de la Emisora.***

Desastres naturales como huracanes, tormentas, inundaciones, terremotos, entre otros, podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la Emisora.

**Factores de riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles.**

***(a) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles.***

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles 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 Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado y, por tanto, de recuperar la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

***(b) Los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán prelación alguna en caso de concurso mercantil de la Emisora, lo que podría afectar la posibilidad de recuperación de los Tenedores.***

Los Certificados Bursátiles constituirán obligaciones directas, incondicionales, no garantizadas y no subordinadas de la Emisora. Consecuentemente, los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de circunstancias que los demás acreedores comunes de Mexarrend. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra de la Emisora, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos a favor de los trabajadores, los créditos a favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos a favor de acreedores con privilegio especial tendrán preferencia sobre los créditos de los acreedores comunes de la Emisora, en cuya clasificación quedarían incluidos los Tenedores. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra de la Emisora, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Emisora a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones de la

Emisora se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a Unidades de Inversión (UDIs) (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Las obligaciones de la Emisora denominadas en Dólares, u otras divisas, se convertirán a Pesos (tomando en cuenta el tipo de cambio publicado por Banco de México) y, posteriormente, a UDIs conforme a lo descrito anteriormente. Asimismo, las obligaciones de la Emisora (incluyendo sus obligaciones respecto de los Certificados Bursátiles) sin garantía real dejarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

***(c) Riesgo de prepago o amortización anticipada y riesgo de reinversión.***

El Programa contempla que cada Emisión que se realice al amparo del mismo tendrá sus propias características. En caso de que así se señale respecto de una Emisión, la misma podrá contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente y podrá, también, contemplar causas de vencimiento anticipado. En el supuesto en que una Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente, voluntariamente o como resultado de una causa de vencimiento anticipado, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazo).

Adicionalmente, para el caso de amortizaciones anticipadas voluntarias podría aplicar el pago una prima por amortización anticipada, la cual podría disminuir dependiendo del tiempo en que se lleve a cabo la misma, por lo que, conforme transcurra el plazo de la Emisión de que se trate, la Emisora podría tener un mayor incentivo de amortizarla anticipadamente.

***(d) Emisiones con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles.***

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean la amortización única de principal al vencimiento de los Certificados Bursátiles, por lo cual los posibles inversionistas deberán considerar que esto podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los Certificados Bursátiles que cuenten con vencimientos parciales, ya que la Emisora requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

***(e) Volatilidad en la tasa de interés.***

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título correspondiente a cada Emisión. Existe el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles generen a los Tenedores rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

***(f) La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión, reducirse, suspenderse o retirarse por las Agencias Calificadoras, y reflejar un mayor riesgo para los Tenedores de Certificados Bursátiles.***



Las calificaciones crediticias (y sus perspectivas de calificación) otorgadas en relación con los Certificados Bursátiles podrían estar sujetas a revisión por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que, en la opinión de las Agencias Calificadoras respectivas, pueda tener incidencia sobre la posibilidad de pago de los mismos. La Emisora no puede asegurar que dicha calificación crediticia (o perspectiva de calificación) se mantendrá durante cierto periodo de tiempo o que no se reducirá, suspenderá o retirará por la Agencia Calificadora respectiva si, a juicio de la misma, las circunstancias lo justifican. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes.

***(g) Cambios en el régimen fiscal.***

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa, pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar a los Certificados Bursátiles y, en consecuencia, perjudicar a los Tenedores o a la Emisora, o generarles consecuencias adversas significativas, por lo que los Tenedores deberán estar conscientes que el régimen fiscal vigente podría ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles y que no existe garantía de que el régimen fiscal aplicable para los Tenedores de los Certificados Bursátiles no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos.

***(h) Cumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado en la BIVA o en el RNV.***

De conformidad con la Circular Única de Emisoras y el Reglamento Interior de la BIVA, Mexarrend, como emisora con valores inscritos en el RNV y listados en el listado correspondiente de la BIVA, está obligada a dar cumplimiento a ciertas obligaciones de presentación de información periódica. En caso de incumplimiento a dichas obligaciones, y que la Emisora no presente un grado de avance significativo en la corrección de dicho incumplimiento en los términos de las disposiciones legales aplicables, la CNBV y la BIVA podrían decretar la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles o imponer una sanción económica a la Emisora, según corresponda, lo cual podría afectar su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles.

***(i) 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 de Emisoras, 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 de Emisoras establece que el Representante Común puede, pero no tienen 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, mas 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.

***(j) Las obligaciones de verificación del Representante Común serán cumplidas a través de la información que le sea proporcionada.***

Conforme a la Circular Única de Emisoras y el Título, el Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora de las obligaciones a su cargo en el Título (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora derivadas de la Emisión, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles). Para ello, el Representante Común, conforme a las facultades previstas en el Título, tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o 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 de la Emisora señaladas anteriormente.

Por lo anterior, en la medida en que la Emisora, sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, no proporcionen información veraz, completa, suficiente y oportuna, la verificación del Representante Común podría ser incorrecta, incompleta, no exhaustiva o no oportuna.

***(k) Cumplimiento de obligaciones y ejercicio de derechos por parte del Representante Común o de cualquier otra persona relacionada con los Certificados Bursátiles.***

El incumplimiento por parte del Representante Común, o de cualquier otra persona relacionada con los Certificados Bursátiles, con sus obligaciones, o el no ejercicio de sus derechos, al amparo del Título respectivo (o de cualquier documento relacionado), podría resultar en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores.

***(l) Los Certificados Bursátiles no son opción para todo tipo de inversionistas.***

Los Certificados Bursátiles son valores complejos. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso de los Certificados Bursátiles por parte de los posibles inversionistas. Los Certificados Bursátiles pueden tener características diferentes (monto, plazo, unidad de referencia, tasa de interés, mecanismo de colocación, etc.), lo que dota a estos títulos de gran versatilidad operativa y, a su vez, permite al mercado asimilar los montos de colocación y la estructura de las emisiones; sin embargo, son instrumentos que por sus características específicas podrían no ser los adecuados para todos los inversionistas, ya que los cambios relacionados con las tasas de intereses y otras variaciones inesperadas podrían afectar su situación financiera.

**Factores de riesgo relacionados con nuestras notas internacionales.**

***(a) Nuestros resultados de operación pueden verse negativamente afectados por volatilidad en los mercados globales internacionales.***

La economía internacional ha experimentado un periodo de volatilidad y de desaceleración y ha sido negativamente afectado por falta de liquidez, pérdida de confianza en el sector financiero, incremento de desempleo y una erosión.

Las políticas actuales de los Estados Unidos hacia México han creado inestabilidad, inseguridad y pueden afectar negativamente la economía de México. Los resultados de dichas políticas, sobre todo la del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (TMEC), permanecen inciertos por el momento, aunque existen algunos acuerdos, aún hay muchos temas que pueden impactar en nuestro mercado, tanto de manera favorable como negativa.

***(b)Somos propensos a fluctuaciones y tasas de interés.***

Nuestro margen financiero y el valor de mercado de ciertos activos y pasivos son sujetos de variaciones de tasas de interés y de volatilidad. Cambios en las tasas de interés afectan nuestros resultados, el volumen de arrendamiento que generamos y nuestros costos financieros, así como el mercado de nuestras notas internacionales.

***(c)Cambios en las políticas gubernamentales de los Estados Unidos.***

La administración en funciones de los Estados Unidos y los cambios en las políticas administrativas y gubernamentales que pueda implementar, podrían afectar a la economía mexicana y tener un efecto adverso y significativo en el negocio, situación financiera y resultados de operación de la Emisora.

---

## **Otros Valores:**

---

Las emisiones vigentes al 31 de diciembre de 2021 se integran de la siguiente forma:

El 11 de octubre de 2017, la Entidad emitió USD \$150,000,000 de deuda en mercados internacionales, de conformidad con la Regla 144A y la Regulación de la Comisión de Bolsa y Valores de los EE. UU., incluida la colocación de las notas en el mercado bursátil de Singapur. La compañía recompró \$8,500,000 de deuda a través de títulos colocados con Casa de Bolsa Ve por Más, los cuales no tienen ninguna obligación al vencimiento. La deuda devenga intereses a una tasa fija de 9.25% anual, pagaderos semestralmente el 11 de octubre y 11 de abril hasta el 11 de octubre de 2024 y una amortización única a capital pagadera el 11 de octubre de 2022 que es la fecha de vencimiento de los pagarés. Los recursos se destinarán para cubrir pago de pasivos y financiar la operación de la Entidad. Después de la emisión de la deuda pública a largo plazo mencionada en ii, en julio de 2019, la Entidad pagó por adelantado \$119,371,000 dólares, incluida la cancelación de la recompra de \$8,500,000 dólares. En consecuencia, esta operación originó: a) cancelación de instrumentos financieros derivados relacionados cuyo objetivo era cubrir los riesgos financieros de la exposición a aumentos en el tipo de cambio relacionado con esta porción de deuda a largo plazo aplicando un

gasto neto de \$65,973,059 incluido en el estado de resultados en la valuación de instrumentos financieros derivados y b) cancelación proporcional de los gastos de emisión por un monto total de \$74,486,506 incluidos en el estado de resultados en el gasto por intereses.

El 24 de julio de 2019, Mexarrend llevó a cabo su segunda emisión de notas preferentes (senior notes) en el extranjero (las “Notas Preferentes 2019”), por un monto total de USD \$300,000,000.00 (trescientos millones de dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), con una vigencia de 5 (cinco) años y una tasa de interés anual fija de 10.250% (diez punto doscientos cincuenta por ciento). Las Notas Preferentes 2019 fueron emitidas en los Estados Unidos de América, listadas para cotización en la Bolsa de Valores de la República de Singapur (Singapore Exchange Securities Trading Limited o SGX-ST), y ofrecidas y colocadas: (i) entre inversionistas institucionales calificados (qualified institutional buyers) dentro de los Estados Unidos de América, al amparo de operaciones exentas de registro de conformidad con la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933), y (ii) entre inversionistas que no califican como persona estadounidense (Non-U.S. Person) en otros mercados fuera de los Estados Unidos Mexicanos y de los Estados Unidos de América, de conformidad con la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933).

Las notas preferentes (senior notes) devengan intereses ordinarios que serán pagados en forma semestral, los días 24 de enero y 24 de julio de cada año, durante la vigencia de la emisión, comenzando a partir del 24 de enero de 2020.

Las notas preferentes (senior notes) serán amortizadas en su fecha de vencimiento; sin embargo, las notas preferentes contemplan diversos supuestos conforme a los cuales el principal puede ser amortizado de forma anticipada, total o parcialmente, ya sea de manera voluntaria o forzosa.

Con motivo de la segunda emisión de Notas Preferentes el 12 junio 2019, Fitch Ratings ratificó las calificaciones internacionales (Issuer Default Ratings o IDR) de largo plazo en moneda extranjera y local de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. (Mexarrend) en 'BB-'. Al mismo tiempo, ratificó sus IDR de corto plazo en moneda extranjera y local en 'B'. Las calificaciones nacionales de largo y corto plazo se ratificaron en 'A-(mex)' y 'F2(mex)', respectivamente. La Perspectiva de las calificaciones de largo plazo es Estable. S&P Global Ratings colocó la calificación de Mexarrend en Revisión Especial Negativa otorgando calificaciones crediticias por su deuda senior no garantizada de largo plazo en escala global de 'BB-' y las calificaciones crediticias de emisor de largo y corto plazo en escala nacional de 'mxBBB+' y '-mxA-2', respectivamente.

El 21 de enero de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su primera emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$37,985,000 mediante la clave de pizarra “DOCUFOR 00121” representado por 379,850 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo

una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 18 de febrero de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su segunda emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$244,000,000 mediante la clave de pizarra “DOCUFOR 00221” representado por 2,440,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 15 de marzo de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su tercera emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$68,750,000 mediante la clave de pizarra “DOCUFOR 00321” representado por 687,500 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 15 de abril de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su cuarta emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$68,750,000 mediante la clave de pizarra “DOCUFOR 00421” representado por 687,500 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 13 de mayo de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su quinta emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$117,000,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 00521” representado por 1,170,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que

significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 8 de junio de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su sexta emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$126,750,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 00621” representado por 1,267,500 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 8 de julio de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su séptima emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$107,750,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 00721” representado por 1,077,500 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 5 de agosto de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su octava emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$80,000,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 00821” representado por 800,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 26 de agosto de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su novena emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$50,000,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 00921” representado por 500,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La

calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 2 de septiembre de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su décima emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$20,000,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 01021” representado por 200,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 2 de septiembre de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su onceava emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$90,000,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 01121” representado por 900,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 30 de septiembre de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su doceava emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$110,000,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 01221” representado por 1,100,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 28 de octubre de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su treceava emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$82,000,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 01321” representado por 820,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno

al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 25 de noviembre de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su catorceava emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$90,000,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 01421” representado por 900,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

El 16 de diciembre de 2021, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo su quinceava emisión del año de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$23,000,000 mediante la clave de pizarra “MEXAMX 01521” representado por 230,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de \$1,500,000,000. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., al programa actual vigente fue de “F2(mex)”, lo que significa: Buena calidad crediticia. Implica una satisfactoria capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas, HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgo una calificación al Programa de “HR2” lo que significa que el emisor o emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

---

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

---

El 22 de abril de 2021 Mexarrend anunció que, debido al cambio de denominación social aprobado por los accionistas de Mexarrend, el cual fue informado al público inversionista mediante eventos relevantes de fecha 16 de octubre y 1 de noviembre de 2019, se solicitó a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y a S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. el cambio de la clave de pizarra conforme a la cual cotizan sus valores. Anteriormente, dichos valores cotizaban con la clave de pizarra “DOCUFOR” y la nueva clave de pizarra será “MEXAMX”.



El cambio de clave de pizarra se hará efectivo a partir del día 30 de abril de 2021.

El 7 de mayo del 2021, la Emisora renovó de manera exitosa su programa de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo por hasta \$2,000 millones de pesos bajo su clave de pizarra "MEXAMX" en la Bolsa Institucional de Valores ("BIVA") con una vigencia de 5 años.

Vector Casa de Bolsa participará como Intermediario Colocador y Grupo Financiero Monex como Representante Común.

El programa obtuvo una calificación de "F2 (mex)" por parte de Fitch y de "HR2" por parte de HR Ratings.

De igual forma, el 13 de agosto del 2021 la Emisora recibió la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") para la actualización de su programa de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo por hasta \$2,000 millones de pesos.

La actualización permite que las emisiones de corto plazo sean por hasta un monto de \$1,500 millones de pesos, mientras que el remanente será para emisiones a largo plazo.

---

### **Destino de los fondos, en su caso:**

---

Los recursos netos obtenidos por Mexarrend como resultado de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizados al amparo del Programa correspondiente, fueron utilizados por la Emisora para Capital de Trabajo, los recursos de las Emisiones realizadas al amparo del Programa no se utilizaron directa o indirectamente para adquirir activos distintos a los del giro normal del negocio de la Emisora, ni se utilizaron para financiar la adquisición de otros negocios.

Los recursos netos obtenidos por la emisión de certificados bursátiles fueron aplicados en forma consistente con lo especificado en los prospectos en el sentido de que se aplicaron para amortizar pasivos bancarios y el restante a la liquidación de proveedores.

---

### **Documentos de carácter público:**

---

La documentación presentada por Mexarrend a la CNBV, BMV y BIVA a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en BIVA, puede ser consultada en BIVA, en sus oficinas o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.biva.mx](http://www.biva.mx).

Podrán obtenerse copias de dicha documentación a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud dirigida al equipo de Fondeo y Relación con Inversionistas en sus oficinas ubicadas en Sierra Gorda 42 piso 6, Col. Lomas de Chapultepec sección VIII, C.P. 11000, teléfono (55) 5148-3600 o en el correo electrónico: [ri@mexarrend.mx](mailto:ri@mexarrend.mx) o [investors@tangelolatam.com](mailto:investors@tangelolatam.com).

Para mayor información acerca de la Compañía consulte su página de Internet en [www.mexarrend.mx](http://www.mexarrend.mx) y [www.tangelolatam.com](http://www.tangelolatam.com).

---

## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

---

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad), fue constituida el 23 julio de 1996, y tiene como actividad principal el arrendamiento y financiamiento de equipos para empresas o personas físicas con actividad empresarial. También se dedica al arrendamiento de equipo e inmuebles con o sin opción de compra, así como a la compraventa de bienes muebles e inmuebles en general y vehículos automotores y adicionalmente presta servicios relacionados con el equipo de transporte (renting).

Otros ingresos de la Entidad consisten en i) rentas operativas de inmuebles, ii) factoraje sin recurso como un modelo de financiamiento a corto plazo y iii) financiamiento en efectivo, el cual radica en la disposición de recursos líquidos a los clientes, los cuales están garantizados de diversas formas.

El domicilio social y principal de sus negocios de la Entidad se encuentra en Sierra Gorda No. 42, Col. Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

Desde su constitución, Mexarrend se ha caracterizado por estar en constante innovación y crecimiento, somos una Sociedad Anónima Promotora de Inversión (SAPI) que busca apoyar el crecimiento productivo de las empresas otorgándoles planes de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. A lo largo de nuestra existencia, hemos puesto un especial cuidado en la selección y calificación de nuestros clientes, lo que nos ha permitido contar con una cartera recurrente que ha crecido con nosotros. Actualmente, quienes integran Mexarrend tenemos el compromiso de dar vida a nuestros planes de financiamiento y seguir innovando productos para el desarrollo de las empresas mexicanas.

Durante los primeros años operativos, Mexarrend buscó como estrategia de negocio tener como aliados a diversas marcas como Xerox, HP y Devlyn, entre otros, con el propósito de ofrecer sus productos y servicios en la Ciudad de México y Estado de México, preferentemente en el sector industrial, comercial y de servicio. Gracias a nuestro plan de negocio y a la apertura de mercado, incursionamos en el financiamiento y arrendamiento de tecnología de punta en los sectores de telecomunicaciones, construcción y salud.

Esta evolución requirió de una notable visión financiera, la cual, en 2006, le permitió a Mexarrend convertirse en la primera empresa mediana en emitir deuda pública en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Durante los últimos diez años, Mexarrend, ahora como emisora, ha tenido la oportunidad de obtener capital a un costo razonable, lo que le ha permitido seguir financiando a las empresas en México; en su plan estratégico ha consolidado empresas con ciertas capacidades a formar parte del grupo y, por tal motivo, Mexarrend es capaz de obtener capital y de financiar sus operaciones en volúmenes mayores a los que se encuentra operando actualmente.

En febrero de 2010, Mexarrend y Stream Lease llevaron a cabo una bursatilización de cartera mediante la creación de un fideicomiso y la emisión de certificados bursátiles fiduciarios por un monto de \$201 mdp y un plazo legal de 48 meses con calificaciones de Riesgo de “AAA” por las calificadoras Standard & Poor’s y HR Ratings. La emisión venció anticipadamente en diciembre de 2011, en virtud de que Mexarrend tomó la opción prevista en el Fideicomiso de emisión de amortizar anticipadamente el saldo insoluto de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios a partir de la fecha en la que el saldo total insoluto de los Certificados llegase a ser igual o menor al 10% con respecto al monto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos.

Con el fin de acrecentar la oferta de servicios financieros y satisfacer ampliamente las necesidades de nuestros clientes, decidimos expandir nuestro negocio, y, por ello, formalizamos un acuerdo comercial para formar parte de Liquid Capital Corporation, lo que nos convirtió en el propietario de la franquicia maestra en México para el negocio de factoraje financiero.

El 19 de diciembre de 2014, Mexarrend, S.A.P.I. DE C.V. concretó la compra de la arrendadora de vehículos ligeros, de carga y equipo no motorizado Analistas de Recursos Globales, S.A.P.I. de C.V.

El 5 de diciembre de 2016, se adquiere el 100% de las acciones de la compañía Inversiones y Colocaciones Inmobiliarias, S.A.P.I. de C.V. (“ICP”), quien tiene como actividad principal el arrendamiento, compra y venta de bienes inmuebles.

El 11 de octubre de 2017, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. efectuó una Colocación de Notas Preferentes con un valor de \$150,000,000 dólares entre inversionistas institucionales calificados dentro de los Estados Unidos de América; dichos recursos fueron utilizados para el prepago de ciertos pasivos y el remanente para fines corporativos generales.

El 12 de diciembre de 2017, mediante contrato de compra venta de acciones, se adquiere el 100% de las acciones de la compañía Irasa Internacional, S.A. de C.V., quien tiene como actividad principal el arrendamiento y la compra venta de equipo.

El 10 de enero de 2019, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. adquirió el 100% de las acciones de Mexarrend, S.A. de C.V. y Compañía Mexicana de Arrendamientos, S.A. de C.V., dedicadas al arrendamiento y compra venta de equipos.

El 7 de mayo de 2019 se dio a conocer al público inversionista el nombramiento de Alejandro Monzó Rosa como Director General de Mexarrend, reportándole directamente al Consejo de Administración, en línea con el plan estratégico y de sucesión de largo plazo de la Compañía. Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz continuará asesorando a la empresa en su desarrollo a largo plazo como participante en el Consejo de Administración.

El 24 de julio de 2019, Mexarrend llevó a cabo su segunda emisión de notas preferentes (senior notes) en el extranjero (las “Notas Preferentes 2019”), por un monto total de US \$300,000,000.00 (trescientos millones de dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), con una vigencia de 5 (cinco) años y una tasa de interés anual fija de 10.250% (diez punto doscientos cincuenta por ciento). Las Notas

Preferentes 2019 fueron emitidas en los Estados Unidos de América, listadas para cotización en la Bolsa de Valores de la República de Singapur (Singapore Exchange Securities Trading Limited o SGX-ST), y ofrecidas y colocadas: (i) entre inversionistas institucionales calificados (qualified institutional buyers) dentro de los Estados Unidos de América, al amparo de operaciones exentas de registro de conformidad con la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933), y (ii) entre inversionistas que no califican como persona estadounidense (Non-U.S. Person) en otros mercados fuera de los Estados Unidos Mexicanos y de los Estados Unidos de América, de conformidad con la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933).

Los recursos netos obtenidos por la segunda emisión de Notas Preferentes fueron utilizados para prepagar parte de la contraprestación de su primera emisión en el extranjero, así como los intereses devengados y gastos generados por dicha oferta, además de cubrir el pago de algunas líneas de crédito y de los fideicomisos No. CIB/2613 de ARG y CIB/2663 de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V., empresas subsidiarias de Mexarrend; los ingresos netos restantes fueron utilizados para capital de trabajo.

Con el propósito de mitigar el riesgo de futuros incrementos en las tasas de interés y tipo de cambio del peso frente al dólar, Mexarrend contrató coberturas largas con el fin de proteger el monto principal y los intereses causados por la operación de sus Notas Preferentes (senior notes) emitida el 24 de julio de 2019 por un monto de USD \$300,000,000.00 (trescientos millones de dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), el monto principal fue cubierto mediante una serie de call spreads y sus intereses con un Coupon only Swaps.

El 2 de octubre de 2019, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. anunció el nombramiento de Abelardo Loscos Nahoul como Director General Adjunto de Administración y Finanzas, reportándole directamente a Alejandro Monzó Rosa, Director General.

El 16 de octubre de 2019, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. (la “Emisora”), mediante resoluciones adoptadas en Asamblea General Extraordinaria, los accionistas de Mexarrend y de sus subsidiarias resolvieron autorizar la fusión de Docuformas como sociedad fusionante con las Subsidiarias como sociedades fusionadas; asimismo, con esa misma fecha, Mexarrend y las Subsidiarias celebraron el convenio de fusión respectivo.

El 28 de febrero de 2020, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. dio a conocer al público inversionista que la emisora cumplió con los estándares establecidos por el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi), obteniendo así el distintivo como una Empresa Socialmente Responsable (ESR), este distintivo avalara a la emisora como una organización comprometida con la mejora continua, el bienestar de nuestros colaboradores y la comunidad, así como con el respeto al medio ambiente y el compromiso con una operación ética y transparente. En el 2021 conseguimos este distintivo por segundo año consecutivo.

El 15 de octubre de 2020, Mexarrend anuncia la aprobación de un préstamo por US\$45 millones, con un vencimiento a 10 años, de la Corporación Financiera de Desarrollo Internacional de Estados Unidos (“DFC” en inglés). Ambas partes han firmado una carta compromiso y se espera que la documentación esté terminada antes de que finalice el año en curso. Los recursos serán utilizados para continuar con el crecimiento del

portafolio de Mexarrend, aprovechando las oportunidades que se presenten en los próximos meses, enfocándose en sectores que hayan demostrado resiliencia durante la situación económica actual.

El 30 de diciembre de 2020, los accionistas acordaron la suscripción de un aumento de capital en la parte variable de hasta \$10 millones de dólares; mismos que se pagarán en el transcurso del primer trimestre del año 2021. Esto fortalecerá el balance de Mexarrend y facilitará el crecimiento del portafolio en 2021, un año en el que la Compañía espera una mayor demanda de sus productos a medida que la economía se recupere. El aumento de capital será aportado por los tres grupos de accionistas existentes de Mexarrend.

El 10 de febrero de 2021, Mexarrend anunció que firmó una línea de crédito revolvente de almacenamiento (warehouse facility) con Credit Suisse AG, sucursal de las Islas Caimán, por \$3,000 millones de pesos. La línea está estructurada para permitir financiamiento adicional por hasta \$4,200 millones de pesos. Esta línea provee la flexibilidad necesaria para realizar disposiciones de acuerdo con el crecimiento del portafolio, optimizando los niveles de efectivo y apalancamiento. Además, diversifica el perfil de deuda de la empresa de manera importante.

Esta nueva línea, aunada a la capitalización acordada en diciembre de 2020, sienta las bases para aprovechar las oportunidades y fondear el crecimiento de los próximos meses y años, manteniendo siempre un balance sólido e índices saludables.

En el mes de marzo del 2021, se publicó el primer Reporte de Sostenibilidad de Mexarrend, donde se detallan todas las iniciativas, logros, métricas y objetivos que tenemos como organización para seguir fortaleciendo nuestros esfuerzos y así mejorar de una manera continua en este frente. Asimismo, el 30 de marzo los accionistas de la Emisora concluyeron de manera exitosa la suscripción del aumento de capital en la parte variable por \$10 millones de dólares acordada en las resoluciones de accionistas el 30 de diciembre de 2020, mismo que se reflejó en los estados financieros del primer trimestre.

Durante el primer trimestre de 2021 se ratificó la relación con la ONU, generando una relación por tres años, acordando una aportación anual para la contribución de educación en algunos de los estados más necesitados de México, como lo son Guerrero, Chiapas y Oaxaca. Nuestras iniciativas consideran a la educación como uno de los pilares más relevantes para la generación de bienestar en el largo plazo.

Además, durante el mes de abril del 2021 se conformó el Comité de Mujeres en Mexarrend, el cual pretende enfatizar la participación activa de las mujeres desde una perspectiva auténtica, resaltando la importancia de su quehacer no solo en la sociedad, sino potencializando su labor empresarial. Esta iniciativa busca contribuir a uno de los Objetivos de Desarrollo Social (“ODS”) establecidos por la Organización de las Naciones Unidas: El objetivo de Igualdad de Género.

El 7 de mayo del 2021 Mexarrend renovó de manera exitosa su programa de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo por hasta \$2,000 millones de pesos bajo su clave de pizarra “MEXAMX” en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”) con una vigencia de 5 años.

Vector Casa de Bolsa participará como Intermediario Colocador y Grupo Financiero Monex como Representante Común. El programa obtuvo una calificación de “F2 (mex)” por parte de Fitch y de “HR2” por parte de HR Ratings.

Asimismo, el 13 de agosto del 2021 Mexarrend recibió la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) para la actualización de su programa de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo por hasta \$2,000 millones de pesos.

La actualización permite que las emisiones de corto plazo sean por hasta un monto de \$1,500 millones de pesos, mientras que el remanente será para emisiones a largo plazo.

Durante el mes de junio, Mexarrend anunció el lanzamiento de su primer producto sustentable: Value Green Lease. Durante 2021, se cerraron las primeras operaciones para financiar activos productivos responsables con el medio ambiente resaltando la posición

de Mexarrend de ser un agente positivo de cambio en el tema de sostenibilidad.

De igual forma, durante el mes de septiembre, Mexarrend reafirmó su compromiso con el desarrollo intelectual de las nuevas generaciones aliándose con el EPIC Lab; centro de creatividad, innovación y emprendimiento del Instituto Tecnológico Autónomo de

México (“ITAM”); buscando inspirar a más jóvenes a emprender y de contribuir a la formación de futuros emprendedores de México. Mexarrend estará apoyando mediante pláticas sobre Emprendimiento e Innovación, cursos intensivos, impartición de talleres y otras actividades que continuarán con la fomentación de la cultura emprendedora en México.

Durante el mes de noviembre de 2021 se llevó a cabo la 12° edición del nombramiento de las Mejores Empresas Mexicanas, una iniciativa promovida por Citibanamex, Deloitte y el Tecnológico de Monterrey, en donde Mexarrend fue reconocida como una de las Mejores Empresas Mexicanas, reafirmando así una vez más el compromiso de la empresa con el desarrollo de la economía mexicana.

---

## Descripción del negocio:

---

Descripción de nuestras líneas de negocio:

### Credit

Esta solución financiera permite a nuestros clientes **adquirir activos productivos** para su negocio, a plazos flexibles que van hasta los 48 meses, y con un pago fijo mensual acorde a sus necesidades.

Con esta línea de negocio nuestros clientes inician con un pago mínimo que les permite invertir en un activo productivo sin descapitalizarse o realizar un gran desembolso; a partir de éste registran la propiedad del equipo y fortalecen su posición financiera.

Línea de negocio desarrollado para empresas o personas físicas con actividad empresarial que desea invertir en un activo productivo sin descapitalizarse.

#### Características:

- Adquieres activos productivos para cualquier tipo de negocio.
- Se realizan pagos iniciales mínimos.
- Los pagos son mensuales fijos.
- Cuenta con plazos flexibles que van hasta los 48 meses.

#### Beneficios:

- Adquieres un activo productivo en propiedad sin hacer un gran desembolso.
- Registas la propiedad del equipo desde el primer día.
- No pierdes liquidez.
- Incrementa los ingresos a través de la operación del activo.
- Permite una adecuada planeación de flujos.
- Fortalece la posición financiera de tu negocio.
- Reflejas la propiedad de activos productivos en tu estructura empresarial.

#### Loan

El Loan permite que las empresas puedan cubrir **necesidades de inventario, otorgar crédito a clientes, de mejorar sus compras a proveedores**, de hacer ampliaciones en su negocio, entre otros, al igual que los demás productos, los pagos son acordes a sus flujos de efectivo y con plazos flexibles de hasta 48 meses, ideal para empresas PYME o personas físicas con actividad empresarial en pleno crecimiento.

#### Características:

- Diseñado para impulsar la operación de los negocios.



- Los pagos son acordes a sus flujos de efectivo.
- Cuenta con plazos flexibles hasta 48 meses.

#### Beneficios:

- Incrementa el capital de trabajo que las empresas requieren para operar.
- Maneja una tasa fija durante la vigencia del contrato.
- Incrementa la productividad y rentabilidad.
- Fortalece el crecimiento de operación.
- Incrementa los flujos de efectivo a corto plazo mejorando los gastos de operativos.

#### Lease

Con este tipo de arrendamiento nuestros clientes pueden obtener beneficios en sus flujos de efectivo ya que a través de este servicio podrá el cliente **usar y gozar de un bien** a través del pago de una renta fija con plazos flexibles de hasta 36 meses.

En Mexarrend **financiamos el total de tu maquinaria y equipo de trabajo** ideal para empresarios que desean incrementar la rentabilidad de su empresa sin realizar costosas inversiones o descapitalizarte, o bien si requieres actualizar o reemplazar tus activos productivos.

#### Características

- Financiamiento total de activos productivos.
- Plazos flexibles acorde a las necesidades del cliente.
- Se obtiene mayor eficiencia operativa sin necesidad de hacer grandes desembolsos.
- Adquisición simple de activos mediante una renta mensual fija en un plazo específico.

#### Beneficios

- Rentas 100% deducible en la base del impuesto.
- Disminución en gastos de mantenimiento.
- Utilizas el activo para incrementar tu rentabilidad pagando una renta fija mensual.

#### Renting

Con este producto, las empresas pueden **disponer de cualquier tipo de vehículo** con una cuota fija periódica que incluye los gastos de administración integral y mantenimiento de su unidad o flotillas.

Al ser parte del arrendamiento, los pagos fijos mensuales son 100 % deducibles de impuestos, que permiten a las empresas planear sus flujos de efectivo sin preocuparse por la administración de los vehículos, además de optimizar su capital de trabajo al no tener que utilizarlo para adquirir y administrar tus vehículos.

#### Características.

- Disponible mediante el pago de una cuota fija periódica que incluye los servicios administrativos.
- Disponen de cualquier tipo de vehículo.
- Incluye los gastos de administración integral.

#### Beneficios

- Rentas 100% deducible en la base del impuesto.
- Permite una planeación en los flujos de efectivo sin tener que preocuparte por la administración de los vehículos.
- Optimiza el capital de trabajo al no tener que desviarlo para adquirir y administrar los vehículos.

#### Real Estate

Dirigido a empresas que cuentan con inmuebles comerciales e industriales quienes desean aprovechar la oportunidad de mejorar el uso de sus bienes inmuebles.

#### Características

- Aprovechar los bienes inmuebles para obtener el capital de trabajo que beneficie el crecimiento del negocio.
- Se Adquirieren los inmuebles y se garantiza el su uso a través de una renta mensual fija.
- Ofrecemos rentas mensuales del 1% sobre el valor del activo.
- Ofrecemos Plazos flexibles que permiten la opción de recompra del inmueble.

#### Beneficios

- Es un modelo de negocio novedoso que permite inyectar capital.

- Permite el crecimiento y mejora la parte operativa a través de la capitalización de un bien inmueble.
- Cuenta con una opción de recompra a través de un monto pactado desde el inicio del contrato.

La inquietud de ofrecer una alternativa para el arrendamiento inmobiliario y que ésta forme parte de la gama de servicios financieros de Mexarrend, la creación del producto Real Estate le permitirá al cliente tener uso total del inmueble y permitirle la recompra del bien al final del plazo.

Así pues, con este producto el dueño de un inmueble puede venderlo a Mexarrend y ésta a su vez, cederlo en arrendamiento (con una renta mensual) al vendedor, a quien le concede el derecho de opción a compra, una vez que se haya cumplido el plazo del contrato.

A través de este producto, las empresas pueden aprovechar sus bienes inmuebles para obtener el capital de trabajo que beneficie su crecimiento, y además los plazos flexibles le permiten la opción de recompra. Real Estate es un modelo de negocio novedoso que les permite inyectar capital a su empresa.

### Mexarrend Corporativo

Es la línea de negocio más reciente, consiste en un modelo de *asset-based financing* para corporativos y grandes empresas. Financiamiento sin recurso con instituciones financieras seleccionadas.

#### Características

- Los montos de la transacción promedio son más grandes al del resto de la cartera.
- Se estructura el arrendamiento y se vende la transacción a través de un factoraje sin recurso.

#### Beneficios

- Se cobra un *fee* sobre la operación.
- Se crea una relación con más fondeadores, bancos y clientes.
- Sin riesgo para Mexarrend.
- El producto tiene tasas y plazos preferentes y se enfoca en activos productivos responsables con el medio ambiente, como vehículos eléctricos e híbridos, plantas de tratamiento de agua, paneles solares, o máquinas recicladoras, entre otros.

### Value Green Lease

Primer producto sustentable de Mexarrend, lanzado en junio de 2021. La idea del producto nace de la convicción de Mexarrend de ser un agente de cambio en el mercado, buscando tener un impacto ambiental positivo y comprometiéndose a ayudar en la reducción de emisiones de CO2.

#### Características

- Tasas y plazos preferentes.
- Enfoque en activos productivos responsables con el medio ambiente.

#### Beneficios

- Proceso de acreditación más eficiente.
- Certificado de disminución de impacto ambiental.
- Sin comisión por apertura.

---

### **Actividad Principal:**

---

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la Emisora) tiene como actividad principal el arrendamiento y financiamiento de equipos para empresas o personas físicas con actividad empresarial. También se dedica al arrendamiento de equipo e inmuebles con o sin opción de compra, así como a la compraventa de bienes muebles e inmuebles en general y vehículos automotores y adicionalmente presta servicios relacionados con el equipo de transporte (renting).

Otros ingresos de la Entidad consisten en i) rentas operativas de inmuebles, ii) factoraje sin recurso como un modelo de financiamiento a corto plazo y iii) financiamiento en efectivo, el cual radica en la disposición de recursos líquidos a los clientes, los cuales están garantizados de diversas formas.

---

### **Canales de distribución:**

---

Mexarrend no tiene canales de distribución externos para sus actividades comerciales, ya que todas sus actividades las lleva a cabo con recursos propios. Con respecto a la actividad de financiamiento, los canales de Mexarrend son sus aliados con sus propias fuerzas de ventas. Se cuenta con una oficina de representación en Monterrey y las oficinas corporativas de la Ciudad de México.

La promoción de nuevos clientes y operación depende de la Dirección Comercial. Mexarrend capta a la mayor parte de sus clientes a través del contacto directo. Adicionalmente, Mexarrend realiza la promoción de sus servicios a través de su plan de comunicaciones con publicidad, entrevistas en periódicos y revistas y por medio de su participación en eventos de la industria a la que pertenece tales como exhibiciones, ferias y eventos profesionales, entre otros.

---

### **Patentes, licencias, marcas y otros contratos:**

---

El 3 de octubre de 2019, fue presentando ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial “IMPI”, el registro de la marca Mexarrend, acordando su registro por parte de la autoridad el día 15 de enero del año 2020, con un plazo de 10 años para su renovación y No. de Registro 2073773.

Como parte de la automatización de procesos en la compañía, el 18 de diciembre de 2020 se celebró un contrato de licencia de uso de software con el proveedor Kikoya, S.A.P.I DE C.V., con la finalidad de eficientizar los tiempos y procesos de la compañía. El plazo es de 1 año forzoso, y el mismo fue renovado.

---

### **Principales clientes:**

---

Al cierre de diciembre de 2021, el portafolio total creció un 2.4% vs 4T20, alcanzando los \$9,266 millones de pesos. Estamos monitoreando las oportunidades y el entorno para analizar aquellas industrias en las que haga más sentido crecer en los próximos meses, que sean resilientes a las nuevas dinámicas del mercado.

La diversificación geográfica de nuestro portafolio está en línea con el porcentaje de participación en la economía. La mayor concentración se encuentra en la Ciudad de México y el área metropolitana, que incluye el Estado de México. En términos de industria, nuestro portafolio muestra una sana diversificación.

Mexarrend utiliza la Clasificación Industrial Global Estándar (GICS, por sus siglas en inglés) para clasificar su portafolio de clientes existente. A continuación, se presenta un análisis más detallado del portafolio al 4T21:

Sector	%	Industria	%
Energía	0.35%	Energía	0.35%
Materiales	3.95%	Materiales	3.95%
Industriales	25.53%	Bienes de capital	12.35%
		Servicios Comerciales y Profesionales	8.62%
		Transporte	4.56%
Consumo	32.98%	Automóviles y Componentes	1.09%
		Bienes Duraderos y Confección	7.04%
		Servicios al Consumidor	6.22%
		Medios	14.17%
Otros Consumo	4.97%	Venta al Menudeo	4.47%
		Venta de alimentos y productos	2.21%
		Alimentos, bebidas y tabaco	2.58%
		Productos del Hogar y Personales	0.17%
Salud	13.48%	Equipo y servicios médicos	12.29%
		Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	1.19%
Financieras	13.40%	Bancos	0.01%
		Servicios Financieros Diversificados	11.98%
		Seguros	1.41%
Tecnología de la información	1.95%	Software & Servicios	1.77%
		Tecnología, Hardware & Equipo	0.18%
		Semiconductores y Equipo	0.00%
Servicios de Telecomunicación	1.74%	Servicios de Telecomunicación	1.74%
Servicios	0.16%	Servicios	0.16%
Bienes Raíces	1.49%	Bienes Raíces	1.49%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

A pesar de que en algunos sectores el porcentaje de participación rebasa el 10%, no hay ninguna dependencia que pudiera afectar los resultados de la Compañía.

Mexarrend opera bajo estrictas políticas de crédito alineadas con su máxima prioridad de mantener la calidad de la cartera. Aproximadamente, el 94% de los clientes tienen contratos de transacciones inferiores a los \$50 millones de pesos, manteniendo así un bajo nivel de concentración por cliente.

La cartera vencida al 31 de diciembre de 2021 tuvo un comportamiento estable a comparación del cierre de 2020, representando el 6.4% de la Cartera Total, lo que refleja un buen desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual continuamos monitoreando de manera cercana, así como la calidad de originación con la Cartera Administrada.

La reserva para pérdidas fue de aproximadamente \$300 millones de pesos, lo que representa el 46% del monto de Cartera Vencida. El monto de reserva se revisa de manera trimestral con nuestro auditor y está en cumplimiento con la IFRS 9.

La diversificación geográfica de nuestro portafolio está en línea con el porcentaje de participación en la economía. La mayor concentración se encuentra en la Ciudad de México y el área metropolitana, que incluye el Estado de México. En términos de industria, nuestro portafolio muestra una sana diversificación. Al cierre del 4T21, el portafolio se encontraba dividido geográficamente de la siguiente manera:

Estado	%
Ciudad de México	44%
Estado de México	27%
Nuevo León	7%
Veracruz	4%
Otros	18%
Total	100%

Al cierre del 4T21, Mexarrend contaba con un total de 729 clientes. Actualmente, ningún cliente representa el 10% o más de las ventas consolidadas de la Emisora.

En la siguiente tabla se presenta la distribución de los contratos que tiene celebrados la Emisora por tamaño de *ticket* en millones de pesos:

Ticket	Nº Clientes	%
+ 200	8	1.10%
100 - 200	13	1.78%
50 - 100	23	3.16%
10 - 50	104	14.27%
5 - 10	81	11.11%
1 - 5	211	28.94%

- 1	289	39.64%
<b>Total</b>	<b>729</b>	<b>100%</b>

---

## Legislación aplicable y situación tributaria:

---

La Emisora se encuentra en cumplimiento de las leyes y reglamentación de acuerdo a su marco jurídico y, de conformidad con su régimen jurídico, no está sujeta al otorgamiento de ninguna autorización por parte de alguna autoridad o al cumplimiento de alguna disposición reglamentaria especial para el desarrollo de su objeto social.

### Marco Regulatorio

La Compañía no está sujeta a una ley especial como sería el caso de las compañías financieras reguladas, de igual manera su operación no está sujeta a autorización expresa por parte de la SHCP.

La actividad de arrendamiento puro de bienes muebles se encuentra regulada por el Código Civil en sus artículos 2398 a 2447 y 2459 a 2496, la Ley del Impuesto al Valor Agregado en sus artículos 19 a 23 y la Ley del Impuesto Sobre la Renta en sus artículos 114 a 118.

Como sociedad, Mexarrend está sujeta a los ordenamientos generales de la LMV, la Ley General de Sociedades Mercantiles en cuanto se refiere a su organización, administración y régimen jurídico y a la LGTOC y al Código Civil, en cuanto se refiere a las operaciones propias de la misma.

Finalmente, Mexarrend también está sujeta a las disposiciones de la LMV y a las circulares aplicables emitidas por la CNBV, por lo que se refiere a los valores emitidos y colocados entre el público inversionista.

### Situación Fiscal

La Compañía no cuenta con beneficios fiscales especiales, ni se encuentra sujeta a régimen de excepción alguno en materia fiscal. A la fecha no se tiene ningún adeudo fiscal.

### Situación Contable

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las IFRS, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés. Recientemente, se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) y otras han sido modificadas y podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro.



Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el rubro de instrumentos financieros derivados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo.

---

## **Recursos humanos:**

---

De acuerdo con las reformas en materia de subcontratación promulgadas por el gobierno, relacionadas con la prohibición de la subcontratación de servicios y con cambios en la prestación de servicios especializados (servicios que no forman parte de los negocios centrales de la empresa) que fueron publicadas con fecha del 26 de abril de 2021, los siguientes son los principales cambios que implementó Mexarrend antes del 1 de agosto de 2021:

- Los empleados fueron transferidos a las entidades legales del grupo (Mexarrend, SAPI de CV, Inversiones y Colocaciones Inmobiliarias, SAPI de C.V. e Irasa Internacional, SA de CV) y por lo tanto actualmente son los empleadores responsables de todas las obligaciones laborales.
- Se canceló el contrato de servicios de especializados con el proveedor que se tenía.

De esta manera, Mexarrend cumple con todas las leyes en materia laboral vigentes.

Al cierre del 2021, Mexarrend contaba con un total de 156 empleados, de los cuales el 36.5% o 57 empleados correspondían al equipo Comercial, mientras que el resto corresponde a las áreas administrativas.

---

## **Desempeño ambiental:**

---

En el mes de marzo del 2021, se publicó el primer Reporte de Sostenibilidad de Mexarrend, donde se detallan todas las iniciativas, logros, métricas y objetivos que tenemos como organización para seguir fortaleciendo nuestros esfuerzos y así mejorar de una manera continua en este frente.

Nos enorgullece ser una de las primeras arrendadoras mexicanas en formar parte de la iniciativa del Pacto Mundial de las Naciones Unidas. La información incluida en este reporte es el resultado del esfuerzo compartido con cada uno de nuestros colaboradores; y del gran compromiso que tenemos con nuestros grupos de interés y con la responsabilidad social.

Integrar los 10 principios del Pacto Mundial y para los Objetivos de Desarrollo Sostenible “ODS” como parte de nuestra estrategia de negocios, ha sido una de las mejores decisiones que hemos tomado en nuestras más de dos décadas de operación, pues además de aportar un valor agregado a nuestros colaboradores, clientes,

fondos y sociedad, nos ha convertido en una arrendadora vanguardista y pionera en rendir cuentas, lo que nos llena de entusiasmo para seguir en el camino hacia un futuro sostenible.

Nos enorgullece ser una arrendadora con un modelo de sostenibilidad estructurado y vanguardista, que nos ha permitido construir una estrategia de negocio con un sentido de responsabilidad social y ambiental a través de cinco líneas de acción en las que enfocamos nuestros esfuerzos durante el último año:

### **Gestión de la Responsabilidad Social Empresarial.**

En Mexarrend entendemos la Gestión de la Responsabilidad Social Empresarial como la forma en la que organizamos nuestros esfuerzos, con el fin de reducir todo aquel impacto que nuestras actividades pudieran provocar en las diferentes partes interesadas, y al mismo tiempo, buscando la forma de contribuir a la creación de una sociedad sostenible.

Es por ello que durante este año hemos impulsado el desarrollo y la implementación de los siguientes documentos normativos:

- Política Anticorrupción
- Política SARAS: Sistema de Administración de Riesgos Sociales y Ambientales es el conjunto de políticas, directrices, herramientas y procedimientos que facilitan la identificación, evaluación y monitoreo de los riesgos socio ambientales generados durante la aprobación y ejecución de proyectos y/o actividades económicas.

Metodología alineada al cumplimiento de la legislación mexicana ambiental y social y promoción de las buenas prácticas internacionales: Principios de Ecuador y Normas de Desempeño de la Corporación Financiera Internacional “IFC”.

- Código de Ética
- Modelo de Comunicación Interna
- Proceso de Atención a Clientes
- Sistema de Línea de Denuncia Anónima

Como Empresa Socialmente Responsable decidimos tomar acción e innovar nuestro CORE de negocio evaluando la sostenibilidad e impacto de todos nuestros proyectos financiados. Es por ellos, que implementamos la política socio-ambiental “SARAS”, con el fin de propiciar una administración sana que ayude a controlar y monitorear el impacto sobre las comunidades y medio ambiente, estableciendo un conjunto de directrices, instrumentos y consideraciones aplicables a nuestro proceso de acreditación para disminuir los riesgos otorgados en el financiamiento.

Nuestra política es ejecutada minuciosamente durante nuestro proceso de acreditación.

### **Dimensión de Ética y Gobernabilidad Empresarial**

Hemos conformado una ética corporativa que promueva la claridad y legalidad en nuestra operación, respetando en cada proceso los derechos de nuestras partes interesadas. Bajo esta premisa integramos nuestra gobernanza corporativa con base en las siguientes políticas:

- Política Anticorrupción
- Proceso de Atención a Clientes y Contact Center
- Proceso de Satisfacción de Clientes
- Código de Ética

### **Dimensión de Vinculación y Compromiso con la Comunidad y su Desarrollo**

Nuestra labor con la comunidad se fundamenta en la relación con nuestros colaboradores, proveedores y la sociedad en general.

### **Dimensión de Calidad de vida en la empresa**

En Mexarrend somos conscientes de la importancia de fomentar un ambiente laboral favorable para nuestra comunidad, así como dotarlos de las herramientas y seguridad esenciales para la realización de sus actividades.

- Manual de Capital Humano
- Manual NOM 035
- Manual de Nueva Normalidad
- Modelo de Comunicación Interna
- Plan de Continuidad en Mexarrend
- Programa de Protección Civil
- Reglamento Interno de Trabajo

### **Dimensión de Cuidado y Preservación del Medio Ambiente**

A lo largo de nuestra operación hemos identificado el impacto que nuestra actividad genera en el medio ambiente, por lo que optamos por prácticas que contribuyan a la preservación de nuestro entorno. Implementamos un programa centrando nuestros esfuerzos principalmente en el reciclaje, disminución y ahorro de recursos.

### **Indicadores de Sostenibilidad (2020)**

Como lo hemos mencionado a través de este documento, la transparencia es un valor fundamental de Mexarrend, es por esto que a continuación presentamos nuestros indicadores 2020.

<b>INDICADORES AMBIENTALES</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Cantidad de agua utilizada (litros)	N/A	99,213	33,071

Costo de agua utilizada (US \$)	N/A	\$3,221	\$283
Cantidad de energía utilizada (Kwh)	N/A	25,672	136,287
Costo de energía utilizada (US \$)	N/A	1,676	\$974
Cantidad de residuos producidos (KG)	N/A	N/A	1,320
Cantidad de residuos reciclados (KG)	N/A	N/A	1,080
Porcentaje del total de residuos reciclados (%)	N/A	N/A	82%
<b>INDICADORES DE RRHH</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Número total de colaboradores (NUM)	134	170	156
Número de colaboradores que son mujeres (NUM)	56	77	73
Número de colaboradores jóvenes (< 25 años) (NUM)	22	162	4
Personas con discapacidad en la fuerza laboral (NUM)	0	0	0
Mujeres en puestos gerenciales (NUM)	2	3	13
Hombres en puestos gerenciales (NUM)	14	12	13
Nuevos puestos de trabajos creados (NUM)	0	3	3
Puestos de trabajo obtenidos por adquisición/perdidos por venta (NUM)	0	0	0
Total de empleados que recibieron capacitación (NUM)	125	170	156
Monto invertido en capacitación (US \$)	\$26,921	\$166,023	\$122,916
<b>INDICADORES DE SST</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Empleados cuyo seguro médico cubre de forma privada la empresa (NUM)	134	170	156
Empleados cuyo seguro médico cubre el estado (NUM)	134	170	156

**Nota:**

Tipo de Cambio considerado al cierre de diciembre 2019 de \$18.87

Tipo de Cambio considerado al cierre de diciembre 2020 es de \$19.93

<b>INDICADORES DE INVOLUCRAMIENTO CON STAKEHOLDERS</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Monto destinado a iniciativas con la comunidad (US \$)	N/A	0	12,799
<b>INDICADORES DE GOBIERNO CORPORATIVO</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Número total de directores en el directorio	8	7	7
# de mujeres en el Consejo	0	0	0

# de directores independientes	2	2	1
# de directores de Colony Latam Partners	3	2	3
# de sesiones del Directorio celebradas en el periodo	4	4	4
Lista del Comité de Directorio vigentes y número de sesiones durante el periodo de reporte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consejo de Administración</li> <li>• Consejo Ejecutivo</li> <li>• Comité de Compensaciones</li> <li>• Comité de Riesgo, Cumplimiento y Auditoría</li> <li>• Comité de Ética y Responsabilidad Social Empresarial</li> </ul>		8	4 8 0 8 2
<b>INDICADORES DE INVOLUCRAMIENTO CON STAKEHOLDERS</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>TOTAL 2020</b>
Ingresos (US \$) - Revenue	\$73,591,038	\$102,811,630	\$75,544,857
EBITDA (US \$)	\$12,228,368	\$2,882,998	\$538,678
Flujo de caja operativo (US \$) – Operating cash flow	\$61,471,972	\$110,333,777	\$41,911,154
Deuda neta (US \$) - Net Debt	\$201,322,463	\$422,506,679	\$406,456,042
Ingresos operativos netos totales - (US \$) - Total Net Operating Income	\$9,931,223	\$15,487,082	\$23,130,132
Servicio de la deuda total (US \$) - Total Debt Service	\$35,260,416	\$33,973,671	\$60,656,951
Impuestos pagados (US \$) - Taxes paid	\$1,231,781	\$2,458,567	\$2,046,325
Servicios locales y utilidades (US \$) - Local services and utilities	\$601,549	\$577,422	\$ 131,295
Clientes B2B atendidos (NUM)	NA	NA	489
Clientes B2C atendidos (NUM)	NA	NA	266

Ratificamos nuestro compromiso con las acciones de Mexarrend con la sociedad y el medio ambiente, es por eso que el ser una empresa fuerte y consolidada nos ha permitido en este año histórico poder mantener nuestras actividades sin poner en riesgo a ninguna parte interesada de la compañía y alcanzar ventas para mantener toda nuestra operación.

---

## Información de mercado:

---

La Compañía lleva a cabo sus actividades en el mercado de servicios financieros especializados que, en general, ha sido un mercado poco atendido por la banca mexicana a lo largo de los años. Dichos servicios

financieros consisten principalmente en el factoraje financiero y actividades financieras que se señalan en el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, aunque se aclara desde este momento que la Emisora no realiza preponderantemente actividades financieras en términos de lo dispuesto por el artículo 78 de la CUE.

Por banca mexicana se entiende el conjunto de entidades conformado por instituciones de crédito y grupos financieros asociados a la Asociación de Bancos de México, que ofrecen servicios bancarios integrales, incluyendo la captación de recursos del público en general, así como el otorgamiento de créditos en sus diversas modalidades.

Los servicios financieros especializados se entienden como aquellos servicios destinados al financiamiento de productos crediticios no masivos como son el arrendamiento puro, arrendamiento financiero y factoraje. Eso no implica que estos productos estén ausentes en la banca, pero las instituciones de crédito no los ofrecen de manera masiva y cuando los ofrecen, generalmente lo hacen a través de algún área o entidad especializada, por lo que no son productos masivos como el resto de los que ofrece la banca mexicana.

Las entidades que proporcionan servicios financieros especializados cuentan con sus respectivas asociaciones, siendo la AMSOFAC ([www.amsofac.org.mx](http://www.amsofac.org.mx)) una de las asociaciones más reconocidas. La función de la AMSOFAC es agrupar a entidades financieras especializadas con la finalidad de proveer información de mercado, así como difundir a sus miembros programas de actividades que les son benéficas.

La AMSOFAC tiene más de 40 años de haberse constituido, agrupa a Arrendadoras Financieras, Arrendadoras Puras y a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), que proporcionan servicios de Arrendamiento Financiero (capitalizable), Arrendamiento Puro (operativo), Crédito y Factoraje Financiero, sobre todo a pequeñas y medianas empresas (PyMEs), también atienden a compañías de mayor tamaño y a las grandes corporaciones, sin dejar a un lado a las personas físicas en general. Uno de los principales objetivos de AMSOFAC es el de promover a nivel nacional e internacional la cultura del Arrendamiento, el Crédito y el Factoraje y coadyuvar a su fortalecimiento. Su nicho de mercado agrupa empresas con un capital social de por lo menos un millón de pesos, requisito de capital o activos, necesario para afiliarse y los giros van desde el giro transportista, el agropecuario, el sector industrial, el de servicios y la construcción, entre otros. Su gama de asociados, que son empresas de capital mexicano y filiales del exterior, permite apoyar operaciones por montos pequeños y también por importes considerables, atendiendo prácticamente a todo el territorio mexicano.

Una de las actividades de la AMSOFAC consiste en hacer un comparativo de todas las empresas que se encuentran listados con la Asociación con el fin de tener un comparativo.

Durante el 2021, Mexarrend se dio de baja de la AMSOFAC derivado del anuncio de enero de 2022 sobre la combinación de negocios con la Fintech colombiana Zinobe. El nuevo modelo de negocios de la empresa tendrá un enfoque con un giro diferente, por lo que la percepción de la Emisora debe también cambiar.

Las entidades que proporcionan servicios financieros especializados se desenvuelven en un mercado donde pueden:

1. Ofrecer un producto financiero de nicho que la banca mexicana no ha podido masificar; y,
2. Atender un mercado desatendido por la banca.

En este mismo orden de ideas, se desprende que los requerimientos de inversión y de consumo del mercado son atendidos por la banca con productos masivos (créditos empresariales, créditos hipotecarios, créditos personales y de tarjeta de crédito), mientras que los requerimientos de inversión y de consumo son atendidos por entidades financieras especializadas con productos como son préstamos personales con descuento por nómina, préstamos empresariales, arrendamientos puros y financieros y factoraje.

Mexarrend:

1. 25 años de experiencia en la industria de arrendamiento enfocada en atender las necesidades de PyMEs en México
2. Infraestructura requerida para soportar el crecimiento
  - a. Sistemas y tecnología a la medida
  - b. Mezcla de soluciones de TI propias y tercerizadas
3. Procesos robustos y eficientes de originación y cobranza
4. Poder de compra con fabricantes, distribuidores y proveedores de equipos
5. Acceso a múltiples fuentes de fondeo, confiables y competitivas:
  - a. Deuda pública local
  - b. Préstamos bancarios
  - c. Bancos de Desarrollo
  - d. Fuerte generación de efectivo
6. Se cuenta con iniciativas para desarrollar capital humano y mejorar la retención
  - a. Universidad Corporativa
  - b. Estructura de incentivos bien alineada
7. Con una plantilla de 157 empleados al cierre del presente reporte
8. La industria de arrendamiento se mantiene como un mercado fragmentado con un grupo numeroso de pequeños jugadores
9. Caracterizada por "barreras para escalar" en lugar de barreras de entrada:

La principal barrera para escalar que tienen los jugadores es la falta de acceso a los mercados de capitales – específicamente acceso a deuda pública y comercial.

---

## Estructura corporativa:

---

Los accionistas de Mexarrend, S.A.P.I. DE C.V. y el capital social de la Emisora al cierre del 4T21 se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

- Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F-3279, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F/1900, Abraaj Thames B.V y Concentradora de Valores CIA, S.A.P.I. de C.V.
- Accionistas que ejercen influencia significativa: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F-3279, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F/1900 y Abraaj Thames B.V
- Accionistas que ejercen control o poder de mando: Ninguno.

Accionistas	Capital Fijo	Capital Variable	Total	%
	Serie "A"	Serie "B"		
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F-3279	7,871	15,443,973	<b>15,451,844</b>	33.120%
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F/1900	14,161	12,065,924	<b>12,080,085</b>	25.893%
Abraaj Thames B.V	14,161	12,065,923	<b>12,080,084</b>	25.893%
Concentradora de Valores CIA, SAPI de CV.	13,807	7,028,413	<b>7,042,220</b>	15.094%
<b>Total</b>	<b>50,000</b>	<b>46,604,233</b>	<b>46,654,233</b>	<b>100%</b>

---

### Descripción de los principales activos:

---



**Activos**

Al 31 de diciembre de 2021

(En pesos)

## Activo a corto plazo:

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 596,532,693
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	1,634,989,711
Cuentas por cobrar por venta de equipo	54,595,544
Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo	705,506,981
Impuestos por recuperar principalmente impuesto al valor agregado	217,307,303
Otras cuentas por cobrar	10,518,632
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,000
Pagos anticipados	62,921,484
Activos disponibles para la venta	<u>9,676,590</u>
Total del activo a corto plazo	3,292,056,938

## Activo a largo plazo:

Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	3,231,766,534
Cuentas por cobrar por venta de equipo	96,475,230
Cuentas por cobrar de financiamiento en efectivo	1,782,201,186
Propiedades, mobiliario y equipo - Neto	492,014,425
Propiedades de inversión - Neto	1,516,702,968
Instrumentos financieros derivados	328,549,132
Inversión en acciones de asociada	70,578,477
Activos intangibles y crédito mercantil	234,212,542
Otros activos - Neto	159,932,070
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>390,490,881</u>
Total del activo a largo plazo	<u>8,302,923,445</u>

Total de activos	<u>\$ 11,594,980,383</u>
------------------	--------------------------

**Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:**

A la fecha del reporte, no se tiene ni existe una alta posibilidad de tener un procedimiento judicial, administrativo o arbitral relevante, que se haya tenido o se pueda tener un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera de Mexarrend.

De igual forma, no se tienen procesos judiciales fuera del curso normal de los negocios de Mexarrend, que, analizado en conjunto con otros casos similares, tengan o puedan tener un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera de Mexarrend.

Así mismo, Mexarrend no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni mucho menos declararse o haberse declarado en concurso mercantil.

---

### Acciones representativas del capital social:

---

Los accionistas de Mexarrend, S.A.P.I. DE C.V. y el capital social de la Emisora al cierre del 4T21 se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

Accionistas	Capital Fijo	Capital Variable	Total	%
	Serie "A"	Serie "B"		
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F-3279	7,871	15,443,973	<b>15,451,844</b>	33.120%
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F/1900	14,161	12,065,924	<b>12,080,085</b>	25.893%
Abraaj Thames B.V.	14,161	12,065,923	<b>12,080,084</b>	25.893%

Concentradora de Valores CIA, SAPI de CV.	13,807	7,028,413	<b>7,042,220</b>	15.094%
<b>Total</b>	<b>50,000</b>	<b>46,604,233</b>	<b>46,654,233</b>	<b>100%</b>

---

## Dividendos:

---

Conforme al convenio de accionistas de fecha 31 de agosto de 2018:

- El decreto de cualquier dividendo estará sujeto a la autorización que se tome en Asamblea General de Accionistas por recomendación del Consejo de Administración y estará sujeto a los términos establecidos en el Contrato entre accionistas.
- Todo pago de dividendos deberá cumplir y apegarse a la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como a los acuerdos financieros de los que es parte la Compañía, incluyendo, sin limitar, los establecidos en los Senior Notes.
- La Compañía solo pagará dividendos de utilidades retenidas reportadas o incluidas en los estados financieros que hayan sido aprobados por la Asamblea General de Accionistas una vez que se hayan realizado las separaciones relativas a reservas legales y todas las pérdidas de años previos hayan sido revertidas.

Dependiendo de la situación financiera y operativa de la Compañía, incluyendo, sin limitar: resultados operativos, condición financiera, requerimientos de capital, proyectos futuros y obligaciones financieras, restricciones contractuales establecidas en instrumentos de deuda y cualquier otro factor relevante, a consideración del Consejo de Administración, el pago de dividendos podrá ser entre el 10% y hasta el 50% de ingreso neto de la Compañía correspondiente al año siguiente a que se mantenga una razón de capitalización superior al 10% (Capital/Total de Activos) y una razón de apalancamiento menor al 7.0x (Total de Deuda excluyendo cualquier valor respaldado por activos (ABS Related Debt)/Capital).

---

**[424000-N] Información financiera**

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	MXN 2019-01-01 - 2019-12-31
Ingresos	2,127,000.0	1,506,000.0	1,474,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	647,000.0	461,000.0	597,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	373,000.0	168,000.0	274,000.0
Utilidad (pérdida) neta	146,000.0	93,000.0	4,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	3.14	2.17	0.1
Adquisición de propiedades y equipo	294,000.0	371,000.0	664,000.0
Depreciación y amortización operativa	77,000.0	57,000.0	72,000.0
Total de activos	11,595,000.0	10,521,000.0	10,596,000.0
Total de pasivos de largo plazo	6,969,000.0	6,855,000.0	6,993,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	1,904,000.0	1,470,000.0	1,432,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

**Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:**

A menos que se indique lo contrario, la información financiera de la Emisora contenida en esta sección se presenta en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2021.

La información financiera correspondiente a este apartado del reporte relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 de la Emisora fue seleccionada de los Estados Financieros que han sido auditados por los auditores externos de la Emisora dados a conocer al público inversionista a través de la BMV, BIVA y CNBV y que se encuentran contenidos en este reporte.

Las tablas que se incluyen a continuación contienen la información financiera de la Compañía por el periodo indicado.

**Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales**

al 31 de diciembre de 2021

(En pesos)

**Ingresos por:**

	1,782,805,
Intereses	322
Arrendamiento operativo	276,020,878
	67,812,07
Servicios y suministros	8
Venta de equipo	-
Total de ingresos	<u>2,126,638,278</u>

**Costos por:**

Intereses	1,286,800,026
Depreciación de activos y otros costos bajo arrendamiento operativo	162,303,681
Servicios y suministros	30,730,759
Venta de equipo	<u>-</u>
	<u>1,479,834,</u>
Total de costos	<u>466</u>

**Gastos (ingresos) de operación:**

Gastos de venta	47,673,888
Gastos de administración	225,711,811
Otros gastos (ingresos), neto	9,345,341
Intereses ganados	(15,959,367)
Gasto por intereses	106,414,877
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	160,684,794
Efectos en valuación de instrumentos financieros derivados	<u>52,829,51</u> <u>8</u>
Total de gastos	586,700,862

Participación en los resultados de asociadas 9,146,062

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad 50,956,888

(95,385,47

Beneficios a la utilidad 9)

Utilidad neta consolidada del año 146,342,367

Otros resultados integrales, netos de impuestos a la utilidad:

Partidas que se reclasificarán en el futuro a resultados:

Valuación de instrumentos financieros 79,918,04

derivados 5

\$

226,260,4

Utilidad (pérdida) integral consolidada del año 12

**Estados consolidados de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2021

(En pesos)

**Activos**

## Activo a corto plazo:

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 596,532,693
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	1,634,989,711
Cuentas por cobrar por venta de equipo	54,595,544
Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo	705,506,981
Impuestos por recuperar principalmente impuesto al valor agregado	217,307,303
Otras cuentas por cobrar	10,518,632
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,000
Pagos anticipados	62,921,484
Activos disponibles para la venta	<u>9,676,590</u>
Total del activo a corto plazo	3,292,056,938

## Activo a largo plazo:

Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	3,231,766,534
Cuentas por cobrar por venta de equipo	96,475,230
Cuentas por cobrar de financiamiento en efectivo	1,782,201,186
Propiedades, mobiliario y equipo - Neto	492,014,425
Propiedades de inversión - Neto	1,516,702,968
Instrumentos financieros derivados	328,549,132
Inversión en acciones de asociada	70,578,477
Activos intangibles y crédito mercantil	234,212,542
Otros activos - Neto	159,932,070
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>390,490,881</u>
Total del activo a largo plazo	<u>8,302,923,445</u>

Total de activos	<u>\$ 11,594,980,383</u>
------------------	--------------------------

**Pasivos y capital contable**

## Pasivo a corto plazo:

Porción circulante de la deuda financiera a largo plazo	\$ 2,055,425,248
Cuentas por pagar a proveedores	10,865,220
Cuentas por pagar a partes relacionadas	4,346,659
Impuesto a la utilidad y otros impuestos por pagar	26,966,438
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>624,983,973</u>
Total de pasivo a corto plazo	2,722,587,538

## Pasivo a largo plazo:

Deuda financiera	6,960,807,826
Instrumentos financieros derivados	-
Beneficios a los empleados	<u>7,892,828</u>
Total de pasivo a largo plazo	<u>6,968,700,654</u>
Total de pasivos	9,691,288,192

## Capital contable:

Capital social	46,654,233
Prima en emisión de acciones	<b>1,483,756,359</b>
Utilidades acumuladas	423,485,131
Pérdida integral acumulada	<u>(50,203,532)</u>
Total de capital contable	<u>1,903,692,191</u>
Total de pasivos y capital contable	<u>\$ 11,594,980,383</u>

---

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


---

**Ingresos por:**

Intereses	1,782,805,322
Arrendamiento operativo	276,020,878
Servicios y suministros	67,812,078
Venta de equipo	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>2,126,638,278</b>

**Costos por:**

Intereses	1,286,800,026
Arrendamiento operativo	162,303,681
Servicios y suministros	30,730,759
Venta de equipo	-
<b>Total de costos</b>	<b>1,479,834,466</b>

La diversificación geográfica de nuestro portafolio está en línea con el porcentaje de participación en la economía. La mayor concentración se encuentra en la Ciudad de México y el área metropolitana, que incluye el Estado de México. En términos de industria, nuestro portafolio muestra una sana diversificación. Al cierre del 2021, el portafolio se encontraba dividido geográficamente de la siguiente manera:

Estado	%
Ciudad de México	44%
Estado de México	27%
Nuevo León	7%
Veracruz	4%
Otros	18%
Total	100%

**Informe de créditos relevantes:**

La siguiente tabla muestra aquellos rubros del pasivo total de la Compañía más representativos al 31 de diciembre de 2021:

Deuda	Monto**	Plazo	%
Bono 2017*	\$584	Corto	6.8%
Bono 2019*	\$5,488	Largo	64.2%
Cebures	\$1,303	Corto	15.3%
Bilaterales	\$1,167	Ambos	13.7%



<b>Total</b>	<b>\$8,542</b>		<b>100%</b>
--------------	----------------	--	-------------

\*La información considera las coberturas de tipo de cambio para la deuda denominada en USD.

\*\*Información en millones de pesos mexicanos.

### **Obligaciones Financieras Relacionadas con los Créditos.**

Las obligaciones financieras pactadas en los contratos de crédito bancario arriba listados restringen la posibilidad de establecer gravámenes o disponer de los activos de Mexarrend, así como variar el control accionario de la Compañía. Las obligaciones de Mexarrend conforme a los créditos contratos arriba descritos son las siguientes:

- Destinar los recursos del crédito al proyecto de conformidad con lo estipulado en el contrato de crédito.
- Realizar el pago de principal e intereses conforme al contrato de crédito respectivo.
- Proporcionar al acreedor la información financiera anual auditada consolidada y sin consolidar, dentro de los 120 días siguientes al cierre de cada ejercicio anual.
- Proporcionar al acreedor la información financiera interna trimestral consolidada y sin consolidar dentro de los 60 días siguientes al cierre de cada trimestre.

La Emisora se encuentra al corriente de todos sus pagos del capital e intereses de los citados créditos.

Ninguno de los créditos arriba citados tiene prelación de pago preferente respecto de cualquier otra obligación de la Emisora incluyendo la presente Emisión.

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

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. (BMV y BIVA: MEXAMX), empresa financiera líder en el mercado mexicano, reporta su Reporte Anual por el 2021.

Estamos sumamente entusiasmados por los resultados de Mexarrend al cuarto trimestre, dado que logramos uno de los mejores años en cuanto crecimiento de ingresos y generación de utilidad neta. La pandemia ha demostrado que Mexarrend tiene la flexibilidad para adaptarse al cambio, la creatividad para resolver problemas y resiliencia en épocas de crisis.

Como lo hemos venido comentando en los últimos trimestres, hemos realizado esfuerzos importantes para diversificar nuestros resultados con operaciones sin uso de balance (Lending-as-a-Service) y de digitalizar nuestras operaciones cuyos impactos se reflejan en los resultados del periodo. 2021 fue un año de muchos éxitos y retos para Mexarrend donde sentamos la base para los grandes proyectos que tenemos para 2022.

El lanzamiento de Tangelo es un gran hito que marca una nueva etapa de crecimiento y diversificación. Tangelo es una compañía tecnológica especializada en soluciones de crédito alternativo para América Latina que nace de la combinación de negocios de Mexarrend y Zinobe, la fintech colombiana líder en otorgar productos de crédito para consumidores y pequeñas empresas. El plan para formar Tangelo se ha trabajado por cerca de dos años, desde que Zinobe y Mexarrend comenzaron a trabajar juntos en nuestro joint venture en México. Ambos reconocimos rápidamente que compartimos una visión, así como capacidades que se complementan de manera significativa. Identificamos una necesidad clara para esta solución y sabemos que somos los mejores posicionados para atenderla.

Llevamos casi un año trabajando en la integración de ambas compañías y lo que es más importante, hemos iniciado el desarrollo de los nuevos proyectos de Tangelo desde hace casi seis meses con varios clientes, con los que hemos tenido una muy buena recepción dado que resolvemos las necesidades de financiamiento de los ecosistemas en los que nos involucramos de manera regional. En las próximas semanas estaremos anunciando a más detalle estas alianzas que ya se encuentran en fase de implementación.

No tengo duda que estamos en el camino correcto para llevar a la empresa al siguiente nivel de institucionalización, fortaleza en temas de sostenibilidad y fortaleza financiera para poder seguir con nuestra visión de ayudar a PyMEs y emprendedores con acceso a financiamientos. El motor de las economías y el crecimiento de nuestros países dependen en gran medida de estos proyectos y Tangelo está comprometido a ser una pieza clave en el desarrollo de los mismos.

Esperamos obtener la aprobación de COFECE sobre la transacción en los próximos meses para completar la integración de ambas compañías y empezar a mostrar los resultados consolidados de Tangelo. Mientras tanto, nos complace poder compartir esta nueva etapa de la compañía con ustedes que estamos seguros tendrá historias de éxito en el futuro cercano.

---

## **Resultados de la operación:**

---

Los resultados del 2021 presentan una tendencia positiva, a pesar de haber sido un año complejo en términos de la recuperación económica. Los ingresos totales fueron de \$2,127 millones de pesos, una variación de 41.2% comparado con el 2020 y la utilidad de operación incrementó más del doble, para alcanzar \$373 millones de pesos. La utilidad neta fue positiva por \$146 millones de pesos, 56.9% mayor que el año anterior.

Durante el 4T21, se concretó la operación de Lending-as-a-Service más importante que ha tenido la empresa, alcanzando un Portafolio Administrado de \$1,954 millones de pesos, un incremento de más de 5 veces a comparación del 2020. Estas transacciones han sido una parte fundamental en la estrategia de la compañía, ya que se elimina efectivamente el riesgo de crédito, mientras Mexarrend sigue sirviendo a esta parte del portafolio, diversificando los ingresos de la compañía sin uso de balance.

El total de activos incrementó en 10.2% o \$1,074 millones de pesos comparado con el 2020, principalmente por incrementos en el portafolio.

El fondeo para la nueva originación del negocio de asset-backed lending para 2022 está cubierto, así como para 2023. El porcentaje de uso de la línea de warehouse de Credit Suisse se encuentra en aproximadamente 20% y estamos trabajando en otras estructuras similares, en su mayoría en pesos. Estos financiamientos representan una mejora en el costo de fondeo de aproximadamente 400pbs en comparación con nuestro costo histórico de fondeo.

Asimismo, desde hace varios meses nos encontramos analizando las alternativas de fondeo, tanto de manera local como internacional, para el vencimiento del bono de 2022 (DOCUFO 9 ¼ 10/11/22) de aproximadamente US\$30 millones en el mes de octubre.

El 27 de enero de 2022 anunciamos la unión de Mexarrend y Zinobe para crear Tangelo, una compañía tecnológica que desarrolla soluciones de crédito innovadoras en Latinoamérica.

Durante el 2021, mediante una iniciativa promovida por Citibanamex, Deloitte y el Tecnológico de Monterrey, Mexarrend fue nombrada como una de las Mejores Empresas Mexicanas, reafirmando así una vez más el compromiso de la empresa con el desarrollo de la economía mexicana.

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital:**

---

Al cierre del 4T21, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. presenta las siguientes cifras:

De manera acumulada, los ingresos totales de Mexarrend incrementaron 41.2% con respecto al mismo periodo del año anterior o \$621 millones de pesos.

Los ingresos por intereses representaron 83.8% de los ingresos totales o \$1,783 millones de pesos, de los cuales el 26.9% o \$481 millones de pesos corresponden a operaciones de Lending-as-a-Service.

El total de costo de ventas aumentó un 41.6% respecto al 2020, lo cual se explica por el incremento en ingreso por intereses. Al cierre de diciembre de 2021, el costo por intereses fue de \$1,287 millones de pesos, de los cuales el 21.8% o \$281 millones de pesos corresponden a operaciones de Lending-as-a-Service.

Durante el 2021, se presentó un incremento de 40.3% en la utilidad bruta comparado con 2020. El incremento se explica principalmente por la reactivación económica que incrementó los niveles de originación y las operaciones de Lending-as-a-Service. Gracias al incremento en utilidad bruta y a un manejo eficiente de los gastos operativos, la Compañía reporta un incremento en la utilidad de operación de 122.0% comparado con el 2020.

Mexarrend disminuyó su posición de efectivo con el objetivo de efficientizar sus niveles de caja, sin embargo, se mantuvo en un nivel sano durante el trimestre. Lo anterior está en línea con el objetivo de cuidar la liquidez de la Compañía durante el 2021, buscando tener mayor visibilidad del impacto, duración y profundidad de la recesión en la economía como resultado de la pandemia. Adicionalmente las líneas de warehousing en las que hemos venido trabajando, nos permiten desembolsar la deuda en línea con el crecimiento en la originación, lo que permite un manejo más eficiente de la tesorería, así como en los índices de capitalización y apalancamiento.

El 2021 presentó una utilidad neta de \$146 millones de pesos, \$53 millones de pesos más que en el 2020. Lo anterior es el resultado del resiliente modelo de negocio y perfil de riesgo conservador que se adoptó ante la pandemia, así como del nuevo enfoque al producto de Lending-as-a-Service.

Al cierre de diciembre de 2021, el portafolio total creció un 2.4% comparado con 2020, alcanzando los \$9,266 millones de pesos. Estamos monitoreando las oportunidades y el entorno para analizar aquellas industrias en las que haga más sentido crecer en los próximos meses, que sean resilientes a las nuevas dinámicas del mercado.

La diversificación geográfica de nuestro portafolio está en línea con el porcentaje de participación en la economía. La mayor concentración se encuentra en la Ciudad de México y el área metropolitana, que incluye el Estado de México. En términos de industria, nuestro portafolio muestra una sana diversificación.

Como se muestra en la sección de “Composición de los Clientes del Portafolio” tenemos una baja exposición a industrias con alto grado de afectación debido al COVID-19, lo que nos ha permitido mantener la cartera en niveles saludables y reforzando la relación con nuestros clientes existentes.

Nuestra fuerza de ventas opera a lo largo del país desde nuestras oficinas centrales en la Ciudad de México y, actualmente, se cuenta con una oficina de representación en Monterrey para atender de mejor manera a la región Norte.

Al 31 de diciembre de 2021, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,517 millones de pesos en comparación con \$1,278 millones de pesos al 31 de diciembre de 2020, lo que representa un incremento de 18.7%. Al 4T21, el Portafolio de Bienes Raíces representa aproximadamente el 11.9% del total de Activos Productivos de Mexarrend.

Mexarrend utiliza la Clasificación Industrial Global Estándar (GICS, por sus siglas en inglés) para clasificar su portafolio de clientes existente. A continuación, se presenta un análisis más detallado del portafolio al 4T21:

Sector	%	Industria	%
Energía	0.35%	Energía	0.35%

Materiales	3.95%	Materiales	3.95%
Industriales	25.53%	Bienes de capital	12.35%
		Servicios Comerciales y Profesionales	8.62%
		Transporte	4.56%
Consumo	32.98%	Automóviles y Componentes	1.09%
		Bienes Duraderos y Confección	7.04%
		Servicios al Consumidor	6.22%
		Medios	14.17%
		Venta al Menudeo	4.47%
Otros Consumo	4.97%	Venta de alimentos y productos	2.21%
		Alimentos, bebidas y tabaco	2.58%
		Productos del Hogar y Personales	0.17%
Salud	13.48%	Equipo y servicios médicos	12.29%
		Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	1.19%
Financieras	13.40%	Bancos	0.01%
		Servicios Financieros Diversificados	11.98%
		Seguros	1.41%
Tecnología de la información	1.95%	Software & Servicios	1.77%
		Tecnología, Hardware & Equipo	0.18%
		Semiconductores y Equipo	0.00%
Servicios de Telecomunicación	1.74%	Servicios de Telecomunicación	1.74%
Servicios	0.16%	Servicios	0.16%
Bienes Raíces	1.49%	Bienes Raíces	1.49%
Total	100.00%	Total	100.00%

Mexarrend opera bajo estrictas políticas de crédito alineadas con su máxima prioridad de mantener la calidad de la cartera. Aproximadamente, el 94% de los clientes tienen contratos de transacciones inferiores a los \$50 millones de pesos, manteniendo así un bajo nivel de concentración por cliente.

La cartera vencida al 31 de diciembre de 2021 tuvo un comportamiento estable a comparación del cierre de 2020, representando el 6.4% de la Cartera Total, lo que refleja un buen desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual continuamos monitoreando de manera cercana, así como la calidad de originación con la Cartera Administrada.

La reserva para pérdidas fue de aproximadamente \$300 millones de pesos, lo que representa el 46% del monto de Cartera Vencida. El monto de reserva se revisa de manera trimestral con nuestro auditor y está en cumplimiento con la IFRS 9.

Los activos totales al 31 de diciembre de 2021 tuvieron un incremento con respecto al cierre del 31 de diciembre de 2020 de 10.2%, sumando \$11,595 millones de pesos. Las cuentas por cobrar de corto y largo plazo aumentaron \$1,011 millones de pesos al cierre de diciembre de 2021 comparado con 2020.

El pasivo total de la Compañía aumentó 7.1% con respecto al 2020, alcanzando \$9,691 millones de pesos. Los pasivos a corto plazo incrementaron un 23.9%, mientras que los de largo plazo se mantuvieron prácticamente iguales. El incremento en los pasivos a corto plazo se debe a que el pago del bono emitido en 2017 se realiza en octubre de 2022. Con respecto a este punto, y como lo hemos manejado en el pasado, hemos analizado alternativas de refinanciamiento tanto localmente como con fondeadores internacionales.

Mexarrend muestra un perfil de deuda adecuado con aproximadamente el 77% de los vencimientos de los pasivos financieros en el largo plazo. Este perfil de vencimientos es conservador y provee gran flexibilidad operativa. Mexarrend continuará con la administración activa de sus pasivos.

La Compañía adquirió instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de futuros incrementos en el tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de su deuda denominada en dólares (call spreads para cubrir el principal y cross currency swaps para cubrir el pago de interés). Dichos instrumentos se registran a su valor razonable en el Balance General dentro del Activo y su contra cuenta, Otros Resultados Integrales (“ORI”), dentro del Capital Contable de la Compañía.

Las pérdidas cambiarias operativas por la depreciación en el tipo de cambio se registran en el Estado de Resultados dentro del costo integral de financiamiento y son neutralizadas con la valuación de los instrumentos financieros derivados. Dicha valuación se registra como partida complementaria de la utilidad o pérdida cambiaria en el Estado de Resultados y su contra cuenta es el ORI dentro del Capital Contable de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2021, la valuación de instrumentos financieros que neutraliza la pérdida cambiaria operativa fue mayor al cambio en valor razonable de los instrumentos financieros derivados registrados en el Activo, por lo que resultó en un saldo negativo en el ORI dentro del Capital Contable de la Compañía.

La liquidación total de la cartera de Mexarrend en los próximos 5 años es de \$9,266 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera normalizada de la Compañía de \$8,542 millones de pesos, mostrando una cobertura adecuada y fortaleza en Balance.

Con la emisión del bono en el mes de julio del 2019, las amortizaciones de la deuda para los próximos años se redujeron significativamente, siendo ésta una de las razones clave detrás de la emisión. La estrategia de Mexarrend es administrar los pasivos de manera activa, buscando las mejores condiciones en costo y plazo, y diversificando las fuentes de fondeo.

Los vencimientos de deuda con un plazo menor a un año que se muestran en la gráfica anterior representan, en su mayoría (aproximadamente \$1,300 millones de pesos), el programa de CEBUREs a corto plazo, en el cual participamos desde 2006 y hemos sido capaces de renovar de manera continua y tenemos vencimientos repartidos de manera mensual durante el año. El resto de los vencimientos corresponde a las amortizaciones

de los financiamientos bilaterales con los que cuenta la Compañía y al pago de US\$30 millones derivado del bono emitido en 2017.

Se han comunicado al mercado las diferentes líneas de crédito que ha asegurado la Compañía durante los últimos trimestres (considerando el entorno volátil en el que nos encontramos), mostrando solidez financiera y reputacional de Mexarrend. Seguimos trabajando de manera activa en diversificar nuestras fuentes de fondeo tanto de manera local como internacional.

El perfil de deuda de Mexarrend es el adecuado para impulsar el crecimiento de nuestro negocio, manteniendo solamente el 23% de la deuda a corto plazo. La mayor parte de nuestro apalancamiento corresponde al bono internacional emitido en julio del 2019, que consiste en un pago bullet en el 2024, el cual se encuentra cubierto ante variaciones en el tipo de cambio en su totalidad. Al tomar el efecto de las coberturas, el monto de la deuda se reduce a \$8,542 millones de pesos, donde el bono internacional representa el 71% de nuestras obligaciones financieras totales.

La diversificación geográfica de nuestro portafolio está en línea con el porcentaje de participación en la economía. La mayor concentración se encuentra en la Ciudad de México y el área metropolitana, que incluye el Estado de México. En términos de industria, nuestro portafolio muestra una sana diversificación. Al cierre del 4T21, el portafolio se encontraba dividido geográficamente de la siguiente manera:

Estado	%
Ciudad de México	44%
Estado de México	27%
Nuevo León	7%
Veracruz	4%
Otros	18%
Total	100%

---

## Control Interno:

---

La Emisora se asegura de que las actividades que se realizan por cada una de las áreas que participan en la originación, registro y formalización de las transacciones, se ejecuten conforme a los procesos establecidos, y que las desviaciones que se llegaran a presentar en el proceso queden debidamente documentadas y autorizadas por las personas que fueron designadas para ello.

Adicional, se lleva a cabo la actualización de los procesos ya sea por la introducción de nuevos productos o bien por mejoras a los mismos, dejando evidencia de la fecha y recabando la firma de todos y cada uno de los participantes.

Como complemento, se lleva un programa de revisión de manera aleatoria sobre algunos de los procesos, identificando posibles riesgos, clasificándolos con base en el impacto que se pueda originar (reputacional, de mercado y financiero). Esta información se vacía en una matriz de riesgos, en la cual se le da seguimiento a la implementación del mitigante y cierre.

---

### **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:**

---

La Entidad reconoció una estimación para cuentas por cobrar de acuerdo con IFRS 9 que considera el modelo de pérdida crediticia esperada, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia incurrida requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad registre pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. La Administración realizó los cálculos necesarios para determinar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente; la Entidad consideró información prospectiva cuantitativa y cualitativa relacionada con la composición de su cartera para determinar la pérdida crediticia esperada.

En la preparación de su información financiera, la administración de Mexarrend efectúa estimaciones, provisiones o reservas contables críticas para cubrir eventuales riesgos, mismas que afectan los importes registrados en diferentes rubros de su contabilidad. La Emisora crea las siguientes reservas para cubrir posibles riesgos:

Una reserva para cuentas incobrables para cubrir una eventual pérdida en su cartera vencida. La cartera vencida se define como las cuentas por cobrar con un atraso en su pago de 90 días o más, los contratos de arrendamiento o financiamiento con un atraso de alguna mensualidad de 90 días o más, así como todo pago futuro relacionado con dicho contrato de arrendamiento y/o financiamiento. El punto de partida para crear esta reserva es el importe de la cartera vencida y el valor en riesgo relacionado con la cartera vencida que calcula la Compañía.

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.



El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

---

## [427000-N] Administración

### **Audidores externos de la administración:**

---

La firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (miembros de “Deloitte Touche Tohmatsu”), ha fungido como auditor externo de Mexarrend durante los años 2021, 2020, 2019 y 2018, y no ha emitido una opinión con salvedad, opinión negativa o se ha abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de Mexarrend.

En opinión de los auditores externos, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

El Consejo de Administración de Mexarrend, en el desempeño de sus actividades de vigilancia, se auxilia con un Comité de Riesgos, Cumplimiento y Auditoría. Dicho comité se integra por un miembro del Consejo de Administración, el cual participa como un consejero independiente, mientras que los demás fueron designados por el mismo consejo, quienes son designados y removidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

El procedimiento para nombrar a los auditores externos comienza por una recomendación por parte del Comité de Auditoría para llevar a cabo el cambio y la presentación por parte del mismo Comité de los posibles candidatos para llevar a cabo la auditoría en futuros ejercicios. La recomendación es revisada por parte del Consejo de Administración de la Emisora y el Consejo, a su vez, somete la recomendación a la Asamblea de Accionistas. La Asamblea toma la decisión con base en mayoría de votos.

Dentro de las funciones otorgadas en estatutos sociales al Comité de Auditoría se encuentran, entre otras, las siguientes: i) Revisar y autorizar aquellas operaciones que la Sociedad, o sus directivas, funcionarios o representantes realicen con partes relacionadas, tales como sociedades controladoras, subsidiarias, afiliadas, o sociedades en cuyo capital social participen los accionistas de la Sociedad y ii) evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo.

---

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se integran como sigue:

	Relación	2021	2020	2019
Por cobrar:				
Centeo, S.A.P.I. de C.V.	Parte relacionada	\$ 8,000	\$ -	\$ -
Por pagar:				
Alta Growth (4)	Accionista	\$ -	\$ -	\$ 2,264,724
Abraaj (5)	Accionista	4,346 .659	8,193 .367	3,982 .140
		\$ 4,346 .659	\$ 8,193 .367	\$ 6,246 .864

- (1) La Entidad tiene un saldo por cobrar a Liquid Capital México, S.A. de C.V, por un préstamo otorgado a tasa de interés anual de 12 % con fecha de vencimiento en 2020. El monto del préstamo incluye intereses acumulados.
- (2) La Entidad tiene un saldo por cobrar a Abraaj correspondiente a un préstamo a corto plazo el cual genera intereses a una tasa de interés fija del 7% anual, el cual fue pagado el 22 de marzo de 2020.
- (3) La Entidad tiene un saldo por cobrar a Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz correspondiente a un préstamo por arrendamiento capitalizable por un monto total de \$23,360,922 a un plazo de 5 años y el cual genera intereses a una tasa de interés del 16% anual,
- (4) La Entidad tiene un saldo por pagar a Alta Growth correspondiente al pago de servicios de asesoría.
- (5) La Entidad tiene un saldo por pagar a Abraaj correspondiente al pago de servicios de asesoría.

## Información adicional administradores y accionistas:

### Administradores

La dirección y administración de la Compañía estará a cargo de un Consejo de Administración, el cual estará integrado por no menos de siete (7) miembros, con al menos un Miembro del Consejo de Administración

Independiente; cuya última integración fue ratificada mediante la asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 29 de abril de 2022. No existe ningún parentesco de consanguineidad entre los miembros del consejo de administración ni directivos relevantes de la Compañía.

### *Facultades y funciones del consejo de administración de la Compañía*

#### Atribuciones del Consejo de Administración:

- I. La Administración de la Sociedad, de conformidad con los artículos respectivos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los Estatutos Sociales.
- II. Nombrar y remover a uno o varios gerentes generales o administrativos, a los sub-gerentes, factores, agentes y demás empleados de la Sociedad, acordando las atribuciones que deban prestar, facultad para llevar a cabo todos los actos y contratos que fueren necesarios para el objeto de la Sociedad. En caso de tratarse del Director General o del Director de Finanzas.
- III. Convocar a asambleas de accionistas, en todos los casos contemplados en estos estatutos, en la Ley General de Sociedades Mercantiles y de la Ley del Mercado de Valores y ejecutar los acuerdos de la asamblea de accionistas.
- IV. Determinar los asuntos que hayan de tratarse en las asambleas de accionistas y hacer que se incluyan los puntos que consideren pertinentes en las órdenes del día de las asambleas que no fueren convocadas por su iniciativa.
- V. Establecer sucursales, agencias o cualquier otro tipo de establecimientos en cualquier lugar de la República Mexicana o en el extranjero.
- VI. Formular Reglamentos interiores.
- VII. Para resolver sobre cualquier acto que sea necesario o conveniente para cumplir con el objeto de la Sociedad.

El consejo de administración de la Compañía tiene las más amplias facultades para llevar la firma social, y de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula décima novena de los estatutos sociales vigentes de la Compañía, cuenta con las siguientes facultades:

- I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, otorgada con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la ley, por lo que se les confiere sin limitación alguna de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del artículo 2554 y el artículo 2587, ambos del Código Civil del Ciudad de México, y los artículos correlativos de los códigos civiles de todos los estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal, estando por consiguiente facultados para desistirse aún de juicios de amparos, para comprometerse en árbitros, para transigir, para someterse a arbitraje, para articular y absolver posiciones, para recusar jueces, para hacer y recibir pagos, para presentar querellas y denuncias de hechos que pudieren constituir delitos en perjuicio de la sociedad, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón del ofendido, en su caso, así como ejecutar todos los actos expresamente determinados por la ley, entre los que se incluyen, en forma enunciativa pero no limitativa: representar a la

sociedad ante autoridades penales, civiles, administrativas, ya sean federales, estatales o municipales, ante autoridades y tribunales de trabajo, federales o locales, especialmente ante las juntas de conciliación y arbitraje, así como ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, para celebrar convenios con el gobierno federal, en los términos de las fracciones primera y cuarta del artículo 27 constitucional.

II. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZA Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, incluyendo facultades para administrar relaciones laborales, comparecer a juntas de conciliación y representar a la sociedad en todo procedimiento de carácter laboral, en los términos de los artículos 11, 692, fracciones II y III, 694, 695, 786, 876 fracciones I y IV, 899, en representación en lo aplicable con las demás de los capítulos XII y XVII del Título 14, todos de la Ley Federal del Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos que en materia de personalidad se refieren dichos dispositivos legales. En consecuencia, en representación de la Sociedad, podrá comparecer a juicio laboral, con todas las atribuciones y facultades necesarias, y en nombre de la Sociedad absolver posiciones, transigir o convenir con la parte actora, podrá concurrir en representación de la Sociedad a la Audiencia de Conciliación, Demanda y Admisión de pruebas, con las atribuciones más amplias.

III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, de acuerdo con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Ciudad de México, y los artículos correlativos de los códigos civiles de todos los estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal.

IV. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil del Ciudad de México, y los artículos correlativos de los códigos civiles de todos los estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal.

V. PODER GENERAL CAMBIARIO, para otorgar y suscribir títulos de crédito a nombre de la Sociedad, en los términos de los artículos 9 y 85 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para girar, aceptar, endosar o avalar, por cuenta propia o de terceros, toda clase de títulos de crédito, emitir con o sin garantía específica, otorgar garantías de cualquier clase, respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por terceros, y en general ejecutar los actos, celebrar los contratos y realizar todas las demás operaciones que sean necesarias o conducentes al objeto principal de la negociación, así como para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, y para autorizar y designar personas que giren a cargo de la misma.

VI. PARA DESIGNAR Y REMOVER A UNO O VARIOS GERENTES GENERALES O ADMINISTRATIVOS, a los sub-gerentes, factores, agentes y demás empleados de la Sociedad, acordando las atribuciones que deban prestar, facultad para llevar a cabo todos los actos y contratos que fueren necesarios para el objeto de la Sociedad. En caso de tratarse del director general o el director de finanzas, se cumplirá con las disposiciones establecidas en el vigésimo noveno, incisos e) y f).

VII. PARA CONVOCAR ASAMBLEAS generales y especiales de accionistas, en todos los casos contemplados en estos estatutos, en la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores y ejecutar los acuerdos de la asamblea de accionistas.

VIII. PARA CONFERIR SUSTITUIR O DELEGAR PODERES, con facultades para otorgar a nombre de la Sociedad toda clase de poderes generales o especiales con o sin facultades de sustitución y revocar unos y otros.

IX. Determinar los asuntos que hayan de tratarse en las asambleas de accionistas y hacer que se incluyan los puntos que consideren pertinentes en las órdenes del día de las asambleas que no fueren convocadas por su iniciativa.

X. Establecer sucursales, agencias o cualquier otro tipo de establecimientos en cualquier lugar de la República Mexicana o en el extranjero.

XI. Formular reglamentos interiores.

XII. Para resolver sobre cualquier acto que sea necesario o conveniente para cumplir con el objeto de la Sociedad.

Adicionalmente, se dispone en las cláusulas vigésima y vigésima primera de los estatutos sociales, que serán competencia del Consejo de Administración todos aquellos asuntos que no estén reservados por Ley o por Estatutos a la Asamblea General de Accionistas, sin perjuicio del sometimiento de los mismos a dicha Asamblea y funcionará conforme a lo siguiente:

1. En cada reunión del Consejo deberá someterse a la aprobación de los consejeros, el acta de la sesión inmediata anterior.

2. El Consejo deberá revisar la información financiera de la Sociedad y sus subsidiarias y las políticas financieras y comerciales de la Sociedad y sus subsidiarias, cuando menos cada 4 meses, a través de la información que determine el Comité de Auditoría, la cual podrá incluir:

a. Estados financieros internos, validados por el Director General de la Sociedad, que incluirán el balance general, el estado de resultados, el estado de posición financiera y el estado de variaciones de capital;

b. Proyectos de inversiones;

c. Proyecciones de demanda; y

d. Planes estratégicos

3. El Consejo deberá preparar el informe a que se refiere el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, a fin de someterlo a la aprobación de la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, así como el de las subsidiarias de la Sociedad en que ésta sea titular de la mayoría de las acciones, cuando el valor de la inversión en cada una de ellas sea mayor al 30% del capital contable, según el último estado de posición financiera de la sociedad subsidiaria de que se trate. En adición a los requisitos que debe contener el informe respecto a la Sociedad, conforme a la disposición mencionada, éste deberá incluir una descripción del desarrollo del negocio en el último ejercicio social comparándolo con el ejercicio social inmediato anterior al que se refiera la descripción.

4. Cualquier miembro del Consejo de Administración y, en su caso, el secretario del Consejo, que en un asunto específico tenga Conflicto de Intereses, deberá hacerlo del conocimiento del Consejo de Administración con anterioridad a la toma de decisión, y abstenerse de participar y estar presente en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que esto afecte el quórum requerido para la instalación del Consejo.

La siguiente tabla contiene la integración actual del Consejo de Administración de Mexarrend:

*Consejo de Administración*

<b>Titular</b>	<b>Cargo</b>
Miguel Ángel Olea Sisniega	Presidente y Consejero Propietario
Eduardo Cortina Murrieta	Consejero Propietario
Erik Carlberg y González de la Vega	Consejero Propietario
Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz	Consejero Propietario
Javier García-Teruel Ávila	Consejero Propietario
Alberto Felipe Mulas Alonso	Consejero Propietario Independiente
Hector Esquivel Zepeda	Consejero Suplente

*Secretaría*

<b>Titular</b>	<b>Cargo</b>

José Visoso Lomelín	Secretario de la Sociedad no Integrante del Consejo de Administración
Jose Pablo Quintana Balcázar	Pro-Secretario de la Sociedad no Integrante del Consejo de Administración

En los términos de los artículos 15 y 25 de la LMV y la cláusula vigésimo tercera de los estatutos sociales de la Compañía, el Consejo de Administración, en el desempeño de sus actividades de vigilancia, se auxiliará de un Comité de Auditoría y un Comité de Compensaciones, que constituyen los órganos intermedios de administración y los cuales están integrados de la siguiente manera y desarrollan las funciones que a continuación se señalan:

#### Comité de Riesgos, Cumplimiento y Auditoría

<b>Miembro</b>	<b>Cargo</b>
Raúl Hinojosa Vega	Presidente
Germán Alonso Liz Barrón	Miembro
Pablo Reborá Nava	Miembro

#### Comité Ejecutivo

<b>Miembro</b>	<b>Cargo</b>
Eduardo Cortina Murrieta	Presidente
Erik Carlberg y Gonzalez de la Vega	Miembro



Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz	Miembro
Alberto Felipe Mulás Alonso	Miembro

## Comité de Compensaciones:

Miembro	Cargo
Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz	Presidente
Erik Carlberg y Gonzalez de la Vega	Miembro
Alberto Felipe Mulás Alonso	Miembro

Dentro de las funciones otorgadas en estatutos sociales al comité de auditoría se encuentran las siguientes, entre otras:

Revisar y autorizar aquellas operaciones que la Compañía, o sus directivos, funcionarios y/o representantes realicen con partes relacionadas, o sociedades en cuyo capital social participen los accionistas de la Compañía; Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Ambos miembros del comité de auditoría son expertos financieros.

Los principios de operación del comité de auditoría se resumen a continuación:

En materia contable, el comité propone las políticas contables de la Emisora y vigila que la información financiera y contable de la Emisora cumpla con los requisitos establecidos en las disposiciones contables y fiscales aplicables.

En materia de auditoría, el comité establece los lineamientos generales para la selección y contratación de los auditores externos, así como la determinación de sus honorarios. Una vez concluida la auditoría, efectúa una revisión del dictamen y de los informes, opiniones y comunicados del auditor externo. Asimismo, informa conjuntamente con los auditores externos a la asamblea general ordinaria de accionistas sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Compañía por cada ejercicio fiscal.

En materia de control interno, el comité establece los objetivos, lineamientos y políticas generales del sistema de control interno de la Emisora y verifica su aplicación y efectividad, informando al consejo de administración la situación que guarda el mismo.

Los miembros del comité de auditoría toman como base para el desempeño de sus actividades la información que elaboren los auditores externos e internos de la Compañía.

El comité de compensaciones tiene como función proponer candidatos para los puestos a ser ocupados por los altos funcionarios de la Emisora y la propuesta para la aprobación del consejo de los planes de compensación

de los altos funcionarios de la Emisora, así como la vigilancia sobre las compensaciones a los consejeros y a los miembros del comité de auditoría de la Emisora y que éstos estén conformes con las buenas prácticas corporativas, respetando los límites para su deducción fiscal como lo establece la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los miembros del comité de compensaciones se reúnen por lo menos cuatro veces al año y tienen facultades para solicitar apoyo con expertos externos en la materia para apoyar sus decisiones.

Los comités están auxiliados en todo momento por los gerentes y empleados del área de finanzas y de otras áreas de la Emisora.

La Emisora cubre un monto de US \$100.00 (Cien Dólares 00/100) por cada sesión de consejo durante 2020.

La Emisora no cuenta con convenios o programas que permitan o beneficien a sus miembros del consejo de administración, a sus directivos relevantes y/o sus empleados participar en su capital social.

### ***Principales Funcionarios***

**Alejandro Monzó, Director General.** Tiene más de 20 años de experiencia en las industrias de arrendamiento, banca y finanzas, desempeñando funciones de Director General y socio de Mexarrend, director de Finanzas en Grupo Visión y Grupo ARG (subsidiaria de Mexarrend), siendo estas sus posiciones más recientes antes de unirse a Mexarrend. El Sr. Monzó tiene una Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (2001) y una Maestría en Administración de Empresas de Columbia Business School (2006).

**Abelardo Loscos, Director de Administración y Finanzas.** Tiene más de 18 años de experiencia en los sectores de banca, relación con inversionistas y finanzas. Durante sus cuatro años como Director de Finanzas de la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y Central de Corretajes (CENCOR), participó activamente para obtener de manera exitosa el capital necesario para lanzar la nueva Bolsa de Valores en México. Participó en la estructuración y desarrollo del plan de negocios y consolidación de la deuda y el capital para las diferentes entidades del grupo. Antes de unirse a CENCOR, el Sr. Loscos se desempeñó como Director de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas en Hoteles City Express, donde participó en la ejecución exitosa de su Oferta Pública Inicial. Anterior a ello, el Sr. Loscos fue Vicepresidente de Banca Global y Mercados en HSBC México (2007-2011), cubriendo empresas de la industria de telecomunicaciones y obteniendo un incremento significativo en las utilidades de la división. Unos años antes, el Sr. Loscos fue Analista de la división de Banca de Inversión en Goldman Sachs & Co. (2001-2005), donde coordinó y ejecutó fusiones y adquisiciones (*M&A*) para diferentes industrias en Latinoamérica. El Sr. Loscos tiene una Licenciatura en Administración de Empresas con especialidad en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (2001) y una Maestría en Administración de Empresas de *IESE Business School* (2007).

**Patricia Barrera, Directora de Jurídico.** Tiene 17 años de experiencia en roles corporativos y financieros en compañías como Serfin, Factoring Corporativo y Banco Interacciones. Tiene una Maestría en Derecho Comercial y una Licenciatura en Derecho.

**Ramón Barreda, Director de Fondeo y Relación con Inversionistas.** Tiene más de 8 años de experiencia en puestos de contabilidad y finanzas en Daimler y Mexarrend. Tiene una Licenciatura en Administración de

Negocios Internacionales de la Universidad Iberoamericana y una Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Oxford.

**Antonio Bañuelos, Director de Cobranza.** Tiene 20 años de experiencia en contabilidad y ha trabajado para Degyves y Asociados, S.C. Recibió un título en Contaduría Pública del Instituto Político Nacional.

### Accionistas

El Capital Social de la Sociedad al cierre del 4T21 está integrado de la siguiente forma:

Accionista	% de participación
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F-3279	33.12%
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del fideicomiso F/1900.	25.89%
Abraaj Thames B.V.	25.89%
Concentradora de Valores CIA, S.A.P.I. de C.V.	15.09%
	<b>100%</b>
<b>TOTAL</b>	

Mexarrend, S.A.P.I. DE C.V. no es controlada, directa o indirectamente, por otra empresa, por un gobierno extranjero o por cualquier otra persona física o moral.

Mexarrend, S.A.P.I. DE C.V. no tiene ningún compromiso que pudiera significar un cambio de control en sus acciones.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Mulás Alonso Alberto Felipe	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	SI	
Otros				
SI				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2019-10-15				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2019-10-15		Consejero Propietario Independiente	0	0
Información adicional				

Olea Sisniega Miguel Ángel				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
NO				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-12-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2018-12-10		Presidente y Consejero Propietario	0	0
Información adicional				

Cortina Murrieta Eduardo				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
SI				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-12-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2018-12-10		Consejero Propietario	0	0
Información adicional				

Carlberg y González de la Vega Erik				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	SI	
Otros				
SI				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-12-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2018-12-10		Consejero Propietario	0	0
Información adicional				

García-Teruel Ávila Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	

Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
NO				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-12-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2018-12-10		Consejero Propietario	0	0
Información adicional				

Esquivel Zepeda Héctor				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Suplente		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
NO				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-12-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2018-12-10		Consejero Propietario	9	0
Información adicional				

## Patrimoniales [Miembro]

Wiaktor Ryenkiewicz Adam Peter Jan				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	SI	
Otros				
SI				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-12-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2018-12-10		Consejero Propietario	24	0
Información adicional				

## Directivos relevantes [Miembro]

Barrera Gómez Rosalba Patricia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	

2014-12-19			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2014-12-19	Directora de Jurídico	8	0
Información adicional			

Barreda Barrera Ramón			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Evaluación y Compensación			
NO			
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2020-10-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020-10-01	Director de Fondeo y Relación con Inversionistas	2	0
Información adicional			

Bañuelos Jara Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Evaluación y Compensación			
NO			
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2008-08-12			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2008-08-12	Director de Cobranza	14	0
Información adicional			

Monzó Rosa Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Evaluación y Compensación			
NO			
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-05-07			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2019-05-07	Director General	3	0
Información adicional			

Loscos Nahoul Abelardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Evaluación y Compensación			
NO			
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	

2019-10-02			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2019-10-02	Director de Administración y Finanzas	3	0
Información adicional			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 0

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 0

**Porcentaje total de hombres como consejeros:** 0

**Porcentaje total de mujeres como consejeros:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

A la fecha de este reporte, Mexarrend no cuenta con una política o programa de inclusión laboral.

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

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

Concentradora de Valores CIA, S.A.P.I. de C.V.	
Participación accionaria (en %)	0.151
Información adicional	

### Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F-3279	
Participación accionaria (en %)	0.3312
Información adicional	

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario del F/1900	
Participación accionaria (en %)	0.25893
Información adicional	

Abraaj Thames B.V.	
Participación accionaria (en %)	0.25893
Información adicional	

## Estatutos sociales y otros convenios:

Mexarrend se constituyó mediante escritura pública número 1,976 de fecha 23 de julio de 1996, otorgada ante el licenciado Marco Antonio Ruíz Aguirre, Notario Público número 229 de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Pública número 226 de la que es titular el licenciado Pedro Cortina Latapí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, D.F., bajo el folio mercantil número 211,537 de fecha 14 de agosto de 1996.

Su objeto social consiste, entre otros, en el comercio de productos de oficina, servicios a empresas, el diseño, la manufactura, fabricación, reparación, instalación, compra, venta, comisión, consignación, distribución, administración, representación, alquiler, importación y exportación y, en general, comercialización de equipos y materiales de reproducción gráfica, comunicación y computación, así como toda clase de productos, eléctricos, electrónicos y mecánicos, ya sea para la industria, el comercio, artículos para el hogar, o accesorios para automóviles, sus partes y componentes, por sí o a nombre de terceros, bien sea dentro del país o en el extranjero.

El domicilio social quedó establecido en la Ciudad de México con una duración de 99 años a partir de su constitución. La Sociedad se constituyó con cláusula de admisión de extranjeros y capital mínimo fijo de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos, 00/100, M.N.), representado por 50 acciones nominativas, asimismo, el capital variable es ilimitado y al momento de la constitución se suscribieron 700 acciones representativas del mismo, todas ellas, tanto del capital fijo como el variable, con un valor nominal de \$1,000.00 (un mil pesos, 00/100, M.N.) cada una.

Con fecha 7 de enero de 2008, mediante asamblea general extraordinaria, que consta en la escritura pública 38,527 de fecha 1 de abril de 2008 otorgada ante la fe del Lic. Marco Antonio Ruiz Aguirre, Notario Público número 229 del Ciudad de México, la sociedad resolvió, entre otros:

- I. La adopción de la modalidad de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable;
- II. La reforma total de sus estatutos sociales;
- III. El aumento de capital social en la parte variable, y
- IV. La revocación y el nombramiento de los miembros del consejo de administración y secretario.

Mediante escritura pública 34,418 de fecha 20 de noviembre de 2009, otorgada ante la fe del Licenciado José Eugenio Castañeada Escobedo, notario público número 211 del Ciudad de México, se protocolizó el acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 8 de octubre de 2009, mediante la cual Mexarrend S.A.P.I de C.V. entre otros actos, reformó la cláusula sexta de sus estatutos sociales, relativa al capital social y acciones.



Mediante asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas de Mexarrend, celebrada el 31 de marzo de 2013, protocolizada en la escritura pública número 60,857 de fecha 2 de Mayo de 2013, otorgada ante el licenciado Roberto Courtade Bevilacqua, Notario número 132 del Ciudad de México, entre otros puntos, se aprobó fusionar por absorción a Mexarrend como sociedad fusionante y subsistente, con Stream Lease y Liquid Capital Exchange, S.A. de C.V. como sociedades fusionadas. De igual forma se aprobó llevar a cabo un aumento de capital social.

Actualmente el capital social de la Compañía asciende a la cantidad de \$46,654,233 (Cuarenta y seis millones seiscientos cincuenta y cuatro mil doscientos treinta y tres pesos, 00/100, M.N.), representado por 46,654,233 acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$1.00 (un Peso, 00/100, M.N.) cada una.

El consejo de administración de Mexarrend cuenta con facultades para establecer planes de compensación para los ejecutivos y consejeros, así como para tomar decisiones respecto a cualquier otro asunto en donde puedan tener algún interés personal.

De conformidad con lo dispuesto por la cláusula décimo séptima de los estatutos sociales vigentes de la Emisora, todas las Asambleas de Accionistas deberán celebrarse de acuerdo con las siguientes estipulaciones:

- I. Se celebrarán en el domicilio de la Sociedad, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Serán convocadas por el Presidente del Consejo de Administración; por su Secretario; por dos de sus miembros, actuando en representación de éste; o por cualquiera de los Comisarios, mediante publicación en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio social de la Sociedad, en caso de primera convocatoria, con cuando menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha indicada para la celebración de la Asamblea, y deberá contener el Orden del Día, el día, hora y lugar en la cual tendrá lugar. En la primera convocatoria se podrán prever los términos de la segunda y ulteriores convocatorias, que en ningún caso estarán sujetas a la anticipación de 15 (quince) días arriba mencionados. El Consejo de Administración convocará a Asambleas de Accionistas cuando un accionista o grupo de accionistas que representen el 33% (treinta y tres por ciento) del capital social o más, lo soliciten, estableciendo los asuntos y las razones para dicha Asamblea. La convocatoria será firmada por la persona o personas que la hagan.
- II. Las Asambleas de Accionistas podrán celebrarse sin previa convocatoria si todas las acciones en circulación están representadas al momento de celebración de la Asamblea. Tampoco se requerirá convocatoria si la Asamblea es suspendida y posteriormente continuada en día y hora diferente, caso en el cual todas las circunstancias se harán constar en el acta correspondiente.
- III. Los accionistas podrán asistir a las Asambleas personalmente o a través de apoderado general o especial, bastando en este último caso una carta poder firmada ante dos testigos.
- IV. Para ser admitido en las Asambleas de Accionistas se requerirá que el accionista aparezca registrado en el Libro de Registro de Acciones, sin perjuicio de que pruebe su carácter de titular en cualquier otra forma legal.
- V. El Presidente del Consejo de Administración presidirá las Asambleas de Accionistas y, en su ausencia, las Asambleas serán presididas por la persona que al efecto designen los accionistas presentes o representados. Actuará como Secretario el que ocupe dicho cargo en el Consejo de Administración, en

caso de ausencia ocupara el cargo la persona que al efecto designen los accionistas presentes o representados.

- VI. Al iniciar la celebración de la Asamblea de Accionistas, el Presidente de la misma designará uno o más escrutadores que verificarán el número de acciones representadas y que prepararán la lista de asistencia que contenga el número de acciones representadas por cada accionista y su correspondiente firma.
- VII. Si de acuerdo con las disposiciones de estos estatutos sociales, el mínimo de acciones requerido está presente en la Asamblea, el Presidente declarará la Asamblea legalmente instalada y se procederá a la lectura y desahogo del Orden del Día.
- VIII. De toda Asamblea de Accionistas se preparará un acta, la cual deberá ser transcrita en el libro correspondiente, conteniendo las resoluciones adoptadas, y guardándose en el legajo correspondiente los documentos presentados en dicha Asamblea. Dicha acta deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha Asamblea, así como por el Comisario en caso de que concurra, y todas aquellas personas que así lo soliciten.

Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto, tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea, siempre que se confirmen por escrito, sean transcritas al libro correspondiente y firmadas por el Secretario del Consejo de Administración.

#### Remuneración del Consejo de Administración:

- I. Todos los miembros del Consejo de Administración que no sean Consejeros Independientes no tendrán derecho a recibir una compensación por ejercer como miembro del consejo de administración.
- II. La compensación de los Consejeros Independientes, los Observadores Independientes y cualquiera persona independiente que sea miembro de cualquier comité de la Sociedad será a precio de mercado y dicha compensación deberá ser cubierta por la Sociedad en su totalidad.
- III. El consejo de administración podrá constituir los comités que considere necesarios para la operación y funcionamiento de la Sociedad; sin embargo, la Sociedad deberá contar con los comités descritos más adelante como mínimo.
- IV. La Sociedad será responsable de indemnizar a cada uno de los miembros del consejo de administración en la máxima medida permitida por la legislación mexicana por cualesquier costos, gastos u obligaciones que pudieren contraer o en lo que pudieren incurrir en ejercicio de, o en relación con sus funciones como consejero o miembro del consejo de administración de la Sociedad a menos que dicho gasto o responsabilidad derive del dolo o negligencia de dicho consejero o miembro del consejo de administración.

#### Otros Convenios

A la fecha no existe convenio alguno que tenga por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la emisora, así como aquellos que se señalan en el artículo 16, fracción VI de la Ley del Mercado de Valores.

De igual forma, se hace saber que no existen fideicomisos o cualquier otro mecanismo mediante los cuales se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones representativas del capital social.



México, CDMX, a 18 de abril de 2022

COMISIÓN NACIONAL  
BANCARIA Y DE  
VALORES  
Av. Insurgentes Sur No.  
1917  
Col. Guadalupe Inn, Alc.  
Álvaro Obregón, C.P.  
01020, México, CDMX

BOLSA MEXICANA DE  
VALORES, S.A.B. DE  
C.V.  
Av. Paseo de la  
Reforma 255  
Col. Cuauhtémoc, Alc.  
Cuauhtémoc, C.P.  
06500, México, CDMX

BOLSA INSTITUCIONAL  
DE VALORES, S.A. DE C.V.  
Perif. Blvd. Manuel Ávila  
Camacho 36, Lomas de  
Chapultepec, Miguel  
Hidalgo, C.P. 11000,  
México, CDMX

Atención: Director General de Supervisión de  
Mercados

Atención: Subdirector de Administración de  
Valores y Emisoras


Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la Información relativa a MEXARREND, S.A.P.I. DE C.V., (anteriormente denominada DOCUFORMAS, S.A.P.I. de C.V.) (La "Emisora") contenida en el presente reporte anual correspondiente a 2021, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Sin otro particular,


ATENTAMENTE



Alejandro Monzó Rosa  
Director General



Abelardo Loscos Nahoul  
Director de Finanzas



Patricia Barrera Gómez  
Directora Jurídica

**Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y  
Subsidiarias**

Manifestación conforme al artículo  
39



## Manifestación de consentimiento para la inclusión en el Reporte Anual el Informe de Auditoría Externa y de revisión de la Información del Informe Anual

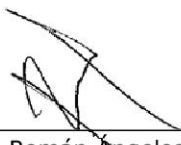
### Al Presidente del Comité de Auditoría de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 31 de marzo de 2021 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V., manifestamos lo siguiente:


- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Román Angeles Escobar  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
25 de abril de 2022



C.P.C. Carlos Alberto Chávez Llamas  
Auditor Externo  
Ciudad de México, México  
25 de abril de 2022

\* \* \* \* \*



25 de abril de 2022

**Al Consejo de Administración y Accionistas de  
Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.**

Sierra Gorda No. 42  
Col. Lomas de Chapultepec V Sección  
Del. Miguel Hidalgo  
Ciudad de México  
C.P. 11000

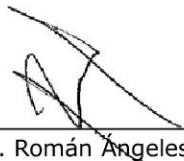
Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, y por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 5 de abril de 2022, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Román Angeles Escobar  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
25 de abril de 2022



C.P.C. Carlos Alberto Chávez Llamas  
Auditor Externo  
Ciudad de México, México  
25 de abril de 2022

\* \* \* \* \*





## [432000-N] Anexos

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



---

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

---

---

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

---

---

En caso de garantes especificar las diferencias relevantes con la IFRS

---





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

México, CDMX, a 18 de abril de 2022

COMISIÓN NACIONAL  
BANCARIA Y DE  
VALORES  
Av. Insurgentes Sur No.  
1917  
Col. Guadalupe Inn, Alc.  
Álvaro Obregón, C.P.  
01020, México, CDMX

BOLSA MEXICANA DE  
VALORES, S.A.B. DE  
C.V.  
Av. Paseo de la  
Reforma 255  
Col. Cuauhtémoc, Alc.  
Cuauhtémoc, C.P.  
06500, México, CDMX

BOLSA INSTITUCIONAL  
DE VALORES, S.A. DE C.V.  
Perif. Blvd. Manuel Ávila  
Camacho 36, Lomas de  
Chapultepec, Miguel  
Hidalgo, C.P. 11000,  
México, CDMX

Atención: Director General de Supervisión de  
Mercados

Atención: Subdirector de Administración de  
Valores y Emisoras


Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la Información relativa a MEXARREND, S.A.P.I. DE C.V., (anteriormente denominada DOCUFORMAS, S.A.P.I. de C.V.) (La "Emisora") contenida en el presente reporte anual correspondiente a 2021, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Sin otro particular,

ATENTAMENTE



Alejandro Monzó Rosa  
Director General



Abelardo Loscos Nahoul  
Director de Finanzas



Patricia Barrera Gómez  
Directora Jurídica

**Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y  
Subsidiarias**

Manifestación conforme al artículo  
39



## Manifestación de consentimiento para la inclusión en el Reporte Anual el Informe de Auditoría Externa y de revisión de la Información del Informe Anual

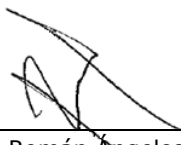
### Al Presidente del Comité de Auditoría de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 31 de marzo de 2021 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V., manifestamos lo siguiente:


- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Román Angeles Escobar  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
25 de abril de 2022



C.P.C. Carlos Alberto Chávez Llamas  
Auditor Externo  
Ciudad de México, México  
25 de abril de 2022

\* \* \* \* \*



25 de abril de 2022

**Al Consejo de Administración y Accionistas de  
Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.**

Sierra Gorda No. 42  
Col. Lomas de Chapultepec V Sección  
Del. Miguel Hidalgo  
Ciudad de México  
C.P. 11000

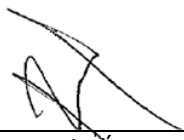
Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, y por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 5 de abril de 2022, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



---

C.P.C. Román Angeles Escobar  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
25 de abril de 2022



---

C.P.C. Carlos Alberto Chávez Llamas  
Auditor Externo  
Ciudad de México, México  
25 de abril de 2022

\* \* \* \* \*



---

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

---

**Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y  
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2021, 2020 y  
2019, e Informe de los auditores  
independientes del 5 de abril de  
2022





## **Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2021, 2020 y 2019**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	10



## **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### ***Fundamentos de la opinión***

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### ***Cuestiones clave de la auditoría***

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2021. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## **Estimación para cuentas incobrables**

La Entidad reconoció una estimación para cuentas por cobrar de acuerdo con IFRS 9 que considera el modelo de pérdida crediticia esperada, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia incurrida requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad registre pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. La Administración realizó los cálculos necesarios para determinar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente; la Entidad consideró información prospectiva cuantitativa y cualitativa relacionada con la composición de su cartera para determinar la pérdida crediticia esperada.

Nuestra revisión consistió en revisar los principales supuestos y el método requerido por IFRS 9 utilizados por la Administración para determinar la pérdida crediticia esperada.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros

- i) Involucramos a nuestros especialistas para:
  - Evaluar la razonabilidad del modelo utilizado por la Administración para calcular el valor de deterioro de las cuentas por cobrar con base en el método de pérdida esperada, y que esté de acuerdo con los requisitos de la IFRS 9.
  - Evaluar los principales supuestos de forma independiente utilizados por la Entidad para determinar la probabilidad de incumplimiento en la cuenta por cobrar.
  - Como parte del método de pérdida crediticia, la severidad de la pérdida está de acuerdo con la información histórica y que cualquier efecto no recurrente, ha sido considerado.
- ii) Hemos probado la integridad y exactitud del cálculo del modelo financiero utilizado para determinar la pérdida crediticia esperada.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

## **Énfasis en un asunto**

Sin que implique una salvedad a nuestra opinión, como se menciona en la Nota 2b de los estados financieros consolidados, la Entidad emitió bonos preferentes en 2017 y 2019, ambos por un monto total de 330 millones de dólares estadounidenses (equivalente a \$6,770 millones de pesos mexicanos), la Entidad espera cumplir sus obligaciones a corto plazo con los flujos de efectivo de las operaciones y los recursos recibidos del vencimiento de los activos financieros. Con relación al vencimiento del bono de 300 millones de dólares estadounidenses (equivalentes a \$6,155 millones de pesos) con vencimiento el 24 de julio de 2024, la Entidad está analizando varias estrategias para el cumplimiento del pago de dicha obligación.

## **Otra información incluida en el documento que contiene los estados financieros consolidados y del informe del auditor**

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.



Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

### ***Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados***

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las IFRS, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de detener sus operaciones, o bien, no exista otra alterativa realista.

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

### ***Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

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

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.



- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la administración y los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Carlos Alberto Chávez Llamas  
Ciudad de México, México  
5 de abril de 2022



## Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019  
(En pesos)

Activos	Notas	2021	2020	2019
Activo a corto plazo:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 596,532,693	\$ 835,374,079	\$ 2,082,295,332
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	6	1,634,989,711	1,335,743,217	1,157,734,122
Cuentas por cobrar por venta de equipo	7	54,595,544	69,508,987	146,560,529
Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo	8	705,506,981	192,538,963	778,322,904
Impuestos por recuperar principalmente impuesto al valor agregado		217,307,303	282,571,055	279,454,083
Otras cuentas por cobrar	9	10,518,632	7,897,195	3,949,942
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	23	8,000	-	-
Pagos anticipados		62,921,484	79,713,473	45,163,979
Activos disponibles para la venta		<u>9,676,590</u>	<u>-</u>	<u>28,790,374</u>
Total del activo a corto plazo		<u>3,292,056,938</u>	<u>2,803,346,969</u>	<u>4,522,271,265</u>
Activo a largo plazo:				
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	6	3,231,766,534	2,766,821,109	2,783,569,943
Cuentas por cobrar por venta de equipo	7	96,475,230	128,208,822	326,817,827
Cuentas por cobrar de financiamiento en efectivo	8	1,782,201,186	2,001,256,987	840,042,226
Propiedades, mobiliario y equipo - Neto	11	492,014,425	643,051,644	479,437,515
Propiedades de inversión - Neto	12	1,516,702,968	1,278,395,747	1,157,513,269
Instrumentos financieros derivados	19	328,549,132	156,188,779	-
Inversión en acciones de asociada	15	70,578,477	79,724,539	59,941,637
Activos intangibles y crédito mercantil	14	234,212,542	234,212,542	234,212,542
Otros activos - Neto	13	159,932,070	111,524,338	87,095,949
Impuestos a la utilidad diferidos	25	<u>390,490,881</u>	<u>318,619,227</u>	<u>105,099,863</u>
Total del activo a largo plazo		<u>8,302,923,445</u>	<u>7,718,003,734</u>	<u>6,073,730,771</u>
Total de activos		<u>\$ 11,594,980,383</u>	<u>\$ 10,521,350,703</u>	<u>\$ 10,596,002,036</u>

Pasivos y capital contable	Notas	2021	2020	2019
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de la deuda financiera a largo plazo	16	\$ 2,055,425,248	\$ 1,248,218,383	\$ 1,116,775,857
Cuentas por pagar a proveedores		10,865,220	54,518,585	39,557,760
Cuentas por pagar a partes relacionadas	23	4,346,659	8,193,367	6,246,864
Impuesto a la utilidad y otros impuestos por pagar		26,966,438	18,645,266	8,007,013
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	17	<u>624,983,973</u>	<u>867,379,210</u>	<u>1,000,806,779</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>2,722,587,538</u>	<u>2,196,954,811</u>	<u>2,171,394,273</u>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda financiera	16	6,960,807,826	6,854,564,113	6,857,065,949
Instrumentos financieros derivados	20	-	-	135,573,125
Beneficios a los empleados	22	<u>7,892,828</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>6,968,700,654</u>	<u>6,854,564,113</u>	<u>6,992,639,074</u>
Total de pasivos		9,691,288,192	9,051,518,924	9,164,033,347
Capital contable:				
Capital social	21	46,654,233	42,772,409	42,772,409
Prima en emisión de acciones		1,483,756,359	1,280,038,183	1,280,038,183
Utilidades acumuladas		423,485,131	277,142,764	184,173,983
Pérdida integral acumulada		<u>(50,203,532)</u>	<u>(130,121,577)</u>	<u>(75,015,886)</u>
Total de capital contable		<u>1,903,692,191</u>	<u>1,469,831,779</u>	<u>1,431,968,689</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 11,594,980,383</u>	<u>\$ 10,521,350,703</u>	<u>\$ 10,596,002,036</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



## Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En pesos)

	Notas	2021	2020	2019
Ingresos por:				
Intereses		\$ 1,782,805,322	\$ 1,219,497,099	\$ 1,075,969,792
Arrendamiento operativo		276,020,878	224,515,723	275,782,485
Servicios y suministros		67,812,078	61,989,022	61,889,093
Venta de equipo		-	-	60,511,009
Total de ingresos		<u>2,126,638,278</u>	<u>1,506,001,844</u>	<u>1,474,152,379</u>
Costos por:				
Intereses		1,286,800,026	907,949,565	641,174,895
Depreciación de activos y otros costos bajo arrendamiento operativo		162,303,681	101,794,746	156,057,581
Servicios y suministros		30,730,759	35,153,710	41,198,105
Venta de equipo		-	-	38,490,240
Total de costos		<u>1,479,834,466</u>	<u>1,044,898,021</u>	<u>876,920,821</u>
Gastos (ingresos) de operación:				
Gastos de venta	24	47,673,888	108,645,056	124,944,540
Gastos de administración	24	225,711,811	184,414,293	198,146,621
Otros gastos (ingresos), neto		9,345,341	11,116,087	4,023,783
Intereses ganados		(15,959,367)	(63,140,315)	(118,432,825)
Gasto por intereses		106,414,877	164,310,430	357,394,154
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		160,684,794	362,425,123	(135,773,510)
Efectos en valuación de instrumentos financieros derivados	19	<u>52,829,518</u>	<u>(218,314,728)</u>	<u>270,941,913</u>
Total de gastos		<u>586,700,862</u>	<u>549,455,946</u>	<u>701,244,676</u>
Participación en los resultados de asociadas		<u>9,146,062</u>	<u>2,837,125</u>	<u>(40,968,967)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		50,956,888	(91,189,248)	(63,044,151)
Beneficios a la utilidad	25	<u>(95,385,479)</u>	<u>(184,158,029)</u>	<u>(67,140,991)</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>146,342,367</u>	<u>92,968,781</u>	<u>4,096,840</u>
Otros resultados integrales, netos de impuestos a la utilidad:				
Partidas que se reclasificarán en el futuro a resultados:				
Valuación de instrumentos financieros derivados	21	<u>79,918,045</u>	<u>(55,105,691)</u>	<u>(7,427,057)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada del año		<u>\$ 226,260,412</u>	<u>\$ 37,863,090</u>	<u>\$ (3,330,217)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



## Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Pérdida integral acumulada Valuación de instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 42,772,409	\$ 1,280,038,183	\$ 180,077,143	\$ (67,588,829)	\$ 1,435,298,906
Resultado integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,096,840</u>	<u>(7,427,057)</u>	<u>(3,330,217)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	42,772,409	1,280,038,183	184,173,983	(75,015,886)	1,431,968,689
Resultado integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>92,968,781</u>	<u>(55,105,691)</u>	<u>37,863,090</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	42,772,409	1,280,038,183	277,142,764	(130,121,577)	1,469,831,779
Aumento de capital social	3,881,824	-	-	-	3,881,824
Prima en emisión de acciones	-	203,718,176	-	-	203,718,176
Resultado integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>146,342,367</u>	<u>79,918,045</u>	<u>226,260,412</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 46,654,233</u>	<u>\$ 1,483,756,359</u>	<u>\$ 423,485,131</u>	<u>\$ (50,203,532)</u>	<u>\$ 1,903,692,191</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.





## Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En pesos)

	2021	2020	2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 146,342,367	\$ 92,968,781	\$ 4,096,840
Ajustes por:			
Impuesto a la utilidad reconocido en resultados	(95,385,479)	(184,158,029)	(67,140,991)
Depreciación y amortización	76,787,157	57,042,722	71,820,508
Ganancia en venta de activo fijo	-	(1,600,886)	5,805,860
Intereses ganados	(15,959,367)	(63,140,315)	(118,432,825)
Gasto por intereses	1,393,214,903	1,072,259,995	998,569,049
Efectos en valuación de instrumentos financieros derivados	(310,084,395)	(512,211,283)	21,551,413
Participación en los resultados de compañía asociada	9,146,062	2,837,125	(40,968,967)
Cancelación de crédito mercantil de otros negocios	-	-	2,925,618
Costo laboral del servicio actual	209,636	-	-
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada	<u>189,939,227</u>	<u>435,346,475</u>	<u>(162,248,620)</u>
	1,394,210,111	899,344,585	715,977,885
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	(764,191,919)	(161,309,816)	(1,741,062,465)
Cuentas por cobrar por venta de equipo	46,647,035	275,660,547	103,300,563
Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo	(293,912,217)	(575,430,820)	(546,795,793)
Cuentas por cobrar de financiamiento por derechos de cobro fideicomitidos de partes relacionadas	-	-	501,226,863
Impuestos por recuperar principalmente impuesto al valor agregado	65,263,752	(3,116,972)	(93,342,259)
Otras cuentas por cobrar	(2,621,437)	(3,947,253)	(875,990)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(8,000)	-	35,259,998
Pagos anticipados	16,791,989	(34,549,494)	(11,508,044)
Activos disponibles para la venta	(9,676,590)	28,790,374	(28,790,374)
Otros activos	(48,407,732)	(24,428,389)	(32,561,510)
Instrumentos financieros derivados	251,892,678	165,343,688	185,976,116
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores	(43,653,365)	14,960,825	13,553,204
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(3,846,708)	1,946,503	(3,072,942)
Impuestos a la utilidad y otros impuestos por recuperar	8,321,172	10,638,253	(40,950,342)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(242,395,237)	(133,427,569)	404,348,798
Beneficios a los empleados	7,683,192	-	-
Intereses pagados	(1,393,214,903)	(1,072,259,995)	(998,569,049)
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(10,736,766)</u>	<u>(29,361,335)</u>	<u>(22,240,069)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(1,021,854,945)	(641,146,868)	(1,560,125,410)



	2021	2020	2019
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión y mobiliario y equipo	(294,094,913)	(370,576,431)	(664,222,119)
Adquisición de asociada	-	(22,570,473)	(18,972,670)
Adquisición de negocio neta de efectivo recibido	-	-	9,382,213
Bajas de equipos	130,037,754	30,637,989	20,000,000
Intereses cobrados	<u>15,959,367</u>	<u>63,140,315</u>	<u>118,432,825</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(148,097,792)	(299,368,600)	(535,379,751)
Actividades de financiamiento:			
Aumento de capital social	3,881,824	-	-
Aumento de prima en emisión de acciones	203,718,176	-	-
Préstamos obtenidos	2,230,985,000	1,285,862,963	6,395,846,928
Pago de préstamos	<u>(1,507,473,649)</u>	<u>(1,592,268,748)</u>	<u>(3,288,166,361)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>931,111,351</u>	<u>(251,586,173)</u>	<u>3,107,680,567</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(238,841,386)	(1,246,921,253)	1,012,175,406
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	<u>835,374,079</u>	<u>2,082,295,332</u>	<u>1,070,119,926</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 596,532,693</u>	<u>\$ 835,374,079</u>	<u>\$ 2,082,295,332</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



## **Notas a los estados financieros consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En pesos)

### **1. Actividades y eventos significativos**

- a. **Actividades** - Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad), fue constituida el 23 julio de 1996, y tiene como actividad principal el arrendamiento y financiamiento de equipos para empresas o personas físicas con actividad empresarial. También se dedica al arrendamiento de equipo e inmuebles con o sin opción de compra, así como a la compraventa de bienes muebles e inmuebles en general y vehículos automotores y adicionalmente presta servicios relacionados con el equipo de transporte (renting).

Otros ingresos de la Entidad consisten en i) rentas operativas de inmuebles, ii) factoraje sin recurso como un modelo de financiamiento a corto plazo y iii) financiamiento en efectivo, el cual radica en la disposición de recursos líquidos a los clientes, los cuales están garantizados de diversas formas.

El domicilio social y principal de sus negocios de la Entidad se encuentra en Sierra Gorda No. 42, Col. Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

- b. **Eventos significativos**

i. **Contratación de líneas de crédito 2021**

En mayo de 2021, la Entidad firmó un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para la emisión de \$2,000 millones de pesos con Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (Biva), con vencimiento a largo plazo.

ii. **Fusión de subsidiaria con Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.**

El 19 de noviembre de 2021, los accionistas aprobaron la fusión de la Entidad quedando como Entidad fusionante con Irasa Internacional, S.A. de C.V.

iii. **Contratación de líneas de crédito 2021**

Durante 2021, la Entidad obtuvo una línea de crédito por US\$45 millones de dólares, con Development Financial Corporation (DFC), con vencimiento en 2030. En adición, la Entidad firmó una línea de crédito revolvente por \$3,000 millones de pesos (permitiendo financiamiento adicional por hasta \$4,200 millones de pesos) con Credit Suisse AG, sucursal de las Islas Caimán, con vencimiento a largo plazo. Finalmente, el 30 de diciembre de 2020 en junta de accionistas se acordó incrementar el capital social y la prima en emisión de acciones por un monto total de US\$10,000,000 de dólares, los cuales a la fecha de pago fueron equivalentes a \$3,881,824 de capital social y \$203,718,176 de prima en emisión de acciones (Ver Nota 21 b).

iv. **Cambio de nombre legal y comercial**

El 15 de octubre de 2019, la Entidad cambió su nombre legal a Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. para estar en línea con la actividad principal e identificarse en el mercado como arrendador.



v. ***Fusión de ciertas subsidiarias con Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.***

El 15 de octubre de 2019, los accionistas aprobaron la fusión de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. quedando como Entidad fusionante con las siguientes subsidiarias: Analistas de Recursos Globales, S.A.P.I. de C.V., ARG Fleet Management, S.A.P.I. de C.V., Rentas y Remolques de México, S.A. de C.V., Mexarrend, S.A. de C.V. y Compañía Mexicana de Arrendamientos, S.A. de C.V. con fecha de vigencia el 31 de octubre de 2019, transfiriendo todos los activos, pasivos, patrimonio, derechos y obligaciones sin ninguna reserva o limitación.

vi. ***Emisión de deuda pública a largo plazo.***

El 24 de julio de 2019, la Entidad emitió US 300,000,000 de dólares de deuda en mercados internacionales, de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Comisión de Bolsa y Valores de los EE. UU., incluida tal colocación de las notas en el mercado bursátil de Singapur. La deuda devenga intereses a una tasa fija de 10.25% anual, pagaderos semestralmente el 24 de julio y 24 de enero hasta el 24 de julio de 2024, y una amortización única a capital pagadera el 24 de julio de 2024, que es la fecha de vencimiento de los pagarés. En consecuencia, una de las principales responsabilidades incluidas en la oferta pública es cubrir los riesgos financieros de la exposición a aumentos en el tipo de cambio tanto del principal como de los intereses devengados. Los recursos recibidos se utilizaron para pagar por adelantado ciertos pasivos, incluida la deuda pública a largo plazo emitida en 2017 (ver punto ix más abajo) y financiar la operación de la Entidad (ver nota 16).

vii. ***Adquisición de Mexarrend, S.A. de C.V. ("Mexarrend") y Compañía Mexicana de Arrendamientos, S.A. de C.V. (Cima)***

El 9 de enero de 2019, se firmó un contrato de compraventa para la adquisición del 100% de las acciones de Mexarrend y Cima. Mexarrend y Cima son entidades que se crearon con el propósito de arrendar bienes muebles. La adquisición establece un precio de compra de \$66,217,187 pagadero en la fecha del contrato. Esta adquisición califica como adquisición de negocios de acuerdo con la IFRS 3 Combinaciones de negocios.

viii. ***Contratación de líneas de crédito y emisión de Certificados Bursátiles (Cebures) 2019***

Durante 2019, la Entidad contrató una línea de crédito simple por \$200 millones de pesos, con Ve por más, con vencimiento en 2022. La Entidad también realizó cuatro diferentes emisiones de Cebures por un monto total de \$635 millones de pesos. Los recursos recibidos de la línea de crédito y la emisión de los Cebures se utilizaron principalmente para inversiones en arrendamiento de equipos. En la Nota 16 de los estados financieros consolidados se incluye un mayor detalle de estos préstamos.

## **2. Principales políticas contables**

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS, emitidas por el IASB.

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el rubro de instrumentos financieros derivados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.



- i. *Costo histórico* - El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- ii. *Valor razonable* - El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

### **Negocio en marcha**

La administración local tiene una expectativa razonable de que el Grupo cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en los próximos 12 meses. La entidad continúa adoptando la base contable de negocio en marcha al preparar los estados financieros.

Durante el primer trimestre de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención donde opera la Entidad, las autoridades mexicanas han tomado ciertas medidas sanitarias para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las siguientes consideraciones para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

- Se desarrolló e implementó un plan de refinanciamiento llamado “Plan Cero” para apoyar a nuestros clientes durante el segundo y tercer trimestre del año 2020, se ofreció a los clientes que estaban al corriente en sus pagos.
  - Los planes se negociaron a medida para atender las necesidades del cliente. En general, el objetivo de la nueva propuesta era ofrecer a los clientes 3 meses con cero pagos, y después pagos mensuales, considerando que los clientes mejoraron su rentabilidad.
  - El 18% de la cartera total de clientes participó en el “Plan Cero”, de los cuales, el 80% pagó después del período inicial de alivio de 3 meses y solo el 20% pidió una extensión adicional. Este 20%, representa menos del 1% de nuestra cartera actual, y se encuentra al corriente (al 31 de diciembre de 2021 y 2020 está pagando oportunamente).
  - Durante este período, identificamos tres casos que presentan problemas de solvencia y hemos recuperado los activos de forma voluntaria. Para estos tres casos, en todos ellos habíamos monetizado los activos (equipos de transporte), recuperando el 100% del principal.
  - A diciembre de 2021, todos los clientes que ingresaron al “Plan Cero” están pagando regularmente.
- Existen casos, los cuales no están incluidos dentro de los 100 clientes más importantes de la cartera, donde clientes se han acercado a la gerencia de la Entidad, para externar su problema de liquidez. En consecuencia, se han elaborado opciones extraordinarias para evitar que incumplan en sus pagos, difiriendo los pagos al mes de mayo de 2020. Al 31 de diciembre de 2021, los clientes mencionados están pagando regularmente.



- El departamento de análisis de riesgo de la Entidad, ha implementado medidas estrictas de análisis y aprobación de nuevas operaciones.
- Diariamente se monitorean los eventos económicos, financieros y sociales que pudieran tener un impacto importante en la Entidad y su entorno. Esto incluye, por ejemplo, monitoreo de los mercados de otros países y observar las tendencias que pudieran ser equiparables con la economía de nuestro país.
- La Entidad considera que existen flujos de efectivo significativos que serán utilizados para continuar operando en esta situación.
- La Entidad sabe que el impacto económico tendrá repercusiones en toda la economía y en todos los países, de diversas formas y complicaciones específicas, pero es cierto que dichos efectos se enfatizan más en unos sectores económicos que en otros, y específicamente en el sector en el que la Entidad opera se espera un impacto bajo, ya que se devengan intereses y la operación no se detiene; Obviamente, la Entidad no tiene certeza de lo que sucederá en el largo plazo, pero la Entidad cambiará constantemente la estrategia hasta la culminación de la contingencia generada por el COVID-19.
- La Entidad emitió 2 bonos preferentes en 2017 y 2019, por US150 y US300 millones de dólares estadounidenses (equivalente a \$3,077 y \$6,770 millones de pesos), respectivamente. Con la emisión del bono preferente de 2019, la Entidad recompró 80% del bono preferente de US150 millones de dólares estadounidenses (equivalente a 2,462 millones de pesos), a través de una oferta pública, por lo tanto, el remanente de US30 millones de dólares estadounidenses (equivalente a \$615 millones de pesos), que será amortizado el 11 de octubre de 2022, la Entidad espera cumplir con su obligación a corto plazo con flujos de efectivo de operaciones y recursos recibidos del vencimiento de sus activos financieros. Adicionalmente, la Entidad tiene acceso a líneas de crédito revolventes de varios bancos. Con respecto a la madurez del bono preferente de US300 millones de dólares (equivalente a \$6,155 millones de pesos) con vencimiento el 24 de julio de 2024, la Entidad está analizando varias estrategias para cumplir con el pago de las obligaciones al término del préstamo, como sigue:
  1. Emisión de bono preferente internacional, el cual permitirá la recompra del actual bono preferente.
  2. Obtención bilateral de crédito con un Banco / Fondo garantizado que mejora las condiciones de tasa de interés actuales (10.25%).
  3. Incremento en el programa de CEBURES en México, el cual actualmente representa \$2,000 millones de pesos disponibles, y/o la emisión de bono preferente.
  4. Incremento de acciones con un número más grande de accionistas.
- La Entidad está visualizando la obtención de créditos en el mercado interno y externo, esto porque se proyecta mayor demanda de financiamientos en varios sectores del mercado nacional, lo que generará nuevas oportunidades de negocio, aumentando así los ingresos del próximo periodo.

c. ***Bases de consolidación***

Los estados financieros consolidados incorporan los de la entidad y los de sus subsidiarias sobre las que tiene control. El control se obtiene cuando:

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte



La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Entidad obtiene control sobre la subsidiaria y cesa cuando la Entidad pierde el control de la subsidiaria. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o dispuesta durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales desde la fecha en que la Entidad obtiene control hasta la fecha en que la Entidad deja de controlar la subsidiaria.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañías se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria de la Entidad en el capital social de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, se muestra a continuación:

Subsidiarias	País de constitución y operaciones	% de participación al			Actividades
		31 de diciembre de			
		2021	2020	2019	
Inversiones y Colocaciones Inmobiliarias S.A.P.I. de C.V.	México	100	100	100	Proporciona servicios de arrendamiento de bienes inmuebles.
IRASA Internacional, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	México	-	100	100	Arrendamiento y compra venta de equipos

(1) Durante 2021 esta entidad fue fusionada con Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. (Ver Nota 1 b) ii).

Los cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes tienen los siguientes efectos:

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada.



d. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos en el plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

***Clasificación de activos financieros***

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados:

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y





- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

#### ***Costo Amortizado y método de interés efectivo***

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos base pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las PCE, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las PCE, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto de ingresos por intereses en el estado de resultados integrales.

#### ***Ganancias y pérdidas cambiarias***

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;



- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en el estado de resultados integrales;
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en el estado de resultados integrales.
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en el estado de resultados integrales; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Véase la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

### ***Deterioro de activos financieros***

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las PCE se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce PCE de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las PCE en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la PCE de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la PCE a 12 meses.

La PCE de por vida representa las PCE que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la PCE a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles durante los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

#### ***i) Incremento significativo en el riesgo de crédito***

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.



En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.



(ii) **Definición de incumplimiento**

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

**Activos financieros con deterioro crediticio**

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iii) **Política de bajas**

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

iv) **Medición y reconocimiento de PCE**

La medición de las PCE es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.



Para los activos financieros, la PCE se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las PCE son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 17 Arrendamientos.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la PCE de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la PCE de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a PCE a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado consolidado de posición financiera.

### ***Baja de activos financieros***

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades acumuladas.

### ***Pasivos financieros y capital***

Clasificación como deuda o capital - Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital - Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.



La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

En la fecha de emisión, el valor razonable del componente de pasivo se estima utilizando la tasa de interés de mercado prevaleciente para un instrumento no convertible similar. Esta cantidad se registra como un pasivo sobre una base de costo amortizado utilizando el método de interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o en la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como capital se determina deduciendo el monto del componente del pasivo del valor razonable del instrumento compuesto en su totalidad. Esto se reconoce e incluye en el capital neto, neto de los efectos del impuesto sobre la renta, y no se vuelve a medir posteriormente.

Los costos de transacción relacionados con la emisión de los títulos de préstamos convertibles se asignan a los componentes de pasivo y capital en proporción a la asignación de los ingresos brutos. Los costos de transacción relacionados con el componente de capital se reconocen directamente en el capital. Los relacionados con el componente de pasivo se incluyen en el importe en libros del componente de pasivo y se amortizan durante la vida de la deuda convertible utilizando el método de interés efectivo.

f. ***Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

***Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado***

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados a valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

***Ganancias y pérdidas cambiarias***

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en el estado de resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.



El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

#### ***Baja de pasivos financieros***

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación en otras ganancias y pérdidas.

#### **g. *Instrumentos financieros derivados***

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos *call spreads* y *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*Cross currency swaps*). En la Nota 19 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto del Acuerdo Maestro de Neteo en el estado de posición financiera es revelado en la Nota 19. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar en los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

#### **h. *Contabilidad de coberturas***

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados, derivados implícitos y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera. La cobertura del riesgo de moneda extranjera de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo.



Al inicio de la relación de cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla Los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en el mismo rubro que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

#### Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en el mismo rubro que la partida cubierta.





La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

#### Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el rubro "otros gastos financieros".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en el mismo rubro que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. ***Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta***

Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son medidos al valor más bajo entre el valor contable y el valor razonable menos los costos de venta.

j. ***Propiedades, mobiliario y equipo***

Las propiedades, mobiliario y equipo, se registran a su costo de adquisición.

El mobiliario y equipo mantenidos para uso en arrendamiento, se presentan en el estado de situación financiera a su costo de adquisición menos cualquier depreciación acumulada o pérdidas por deterioro acumuladas.

La depreciación de las propiedades es reconocida en resultados.

Un elemento de maquinaria y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.



k. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan al costo depreciado, incluyendo los costos incurridos en la transacción.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

l. ***Inversión en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifican como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5.

Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de la asociada. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Una inversión en una asociada se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la re-evaluación, luego de su re-evaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.



La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada en la fecha en que el método de la participación se discontinúa y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada con la misma base que se requeriría si esa asociada hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada se discontinúa.

Cuando la Entidad reduce su participación en una asociada, pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada que no se relacione con la Entidad.

m. ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles, excluyendo el crédito mercantil***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.



Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o una unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su monto recuperable, pero para que el monto en libros incrementado no exceda el valor en libros que habría sido determinado no se ha reconocido ninguna pérdida por deterioro del activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo relevante se contabilice a un importe revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un aumento de la revaluación.

n. ***Crédito mercantil***

El crédito mercantil es inicialmente reconocido y medido como lo establece la nota 3p., de combinación de negocios.

El crédito mercantil no se amortiza, pero se revisa por deterioro al menos anualmente. A los efectos de las pruebas de deterioro, el crédito mercantil se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Entidad (o grupos de unidades generadoras de efectivo) que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Las unidades generadoras de efectivo a las que se ha asignado crédito mercantil se analizan por deterioro anualmente, o con mayor frecuencia cuando hay un indicio de que la unidad puede estar deteriorada. Si el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor que el valor en libros de la unidad, la pérdida por deterioro se asigna primero para reducir el valor en libros de cualquier fondo de comercio asignado a la unidad y luego a los otros activos de la unidad a prorrata sobre la base del valor en libros de cada activo en la unidad. Cualquier pérdida por deterioro del crédito mercantil se reconoce directamente en resultados. Una pérdida por deterioro reconocida para el crédito mercantil no se revierte en un período posterior.

Al disponer de la unidad generadora de efectivo relevante, el monto de crédito mercantil atribuible se incluye en la determinación de la utilidad o pérdida al momento de la disposición.

o. ***Activos mantenidos para la venta***

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta en lugar de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando el activo (o grupo enajenable de elementos) está disponible para la venta inmediata en su estado actual sujeto únicamente a los términos que son habituales y habituales para la venta de dicho activo (o grupo enajenable de elementos) y su venta es altamente probable. La gerencia debe estar comprometida con la venta, que se espera que califique para el reconocimiento como una venta completa dentro de un año a partir de la fecha de clasificación.

Cuando la Entidad está comprometida con un plan de venta que implica la pérdida de control de una subsidiaria, todos los activos y pasivos de esa subsidiaria se clasifican como mantenidos para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si la Entidad retendrá una participación no participación mayoritaria en su antigua subsidiaria después de la venta.

Cuando la Entidad está comprometida con un plan de venta que implica la pérdida de control de una subsidiaria, todos los activos y pasivos de esa subsidiaria se clasifican como mantenidos para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si el Grupo conservará una parte no participación mayoritaria en su antigua subsidiaria después de la venta.

Cuando la Entidad está comprometida con un plan de venta que implica la disposición de una inversión en una asociada o, una porción de una inversión en una asociada, la inversión, o la porción de la inversión en la asociada, que será enajenada se clasifica como mantenida para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente. La Entidad deja entonces de aplicar el método de participación en relación con la porción que se clasifica como mantenida para la venta. Cualquier porción retenida de una inversión en una asociada que no haya sido clasificada como mantenida para la venta continúa contabilizándose, utilizando el método de participación.



p. ***Combinaciones de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por la Entidad, menos los pasivos incurridos por la Entidad con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren (ver nota 14).

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

Cuando la contraprestación transferida por la Entidad en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra crédito mercantil. Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el 'periodo de medición' (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del periodo de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. La contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir en fechas de informe posteriores de conformidad con IFRS 9, o IAS 37, *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, según sea apropiado, reconociendo la correspondiente ganancia o pérdida siendo reconocida en el estado de resultados.

Cuando una combinación de negocios se logra por etapas, la participación accionaria previa de la Entidad en la empresa adquirida se remide al valor razonable a la fecha de adquisición y la ganancia o pérdida resultante, si hubiere, se reconoce en el estado de resultados. Los montos que surgen de participaciones en la empresa adquirida antes de la fecha de adquisición que han sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican al estado de resultados cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del periodo de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición (ver arriba) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.



Las adquisiciones de negocios que involucran entidades o negocios bajo control común se contabilizan usando los mismos valores en libros de los activos y pasivos que aquellos en sus estados financieros existentes antes de tomar el control de la otra entidad, los resultados previos no se re expresan retrospectivamente.

q. **Arrendamientos**

- La Entidad como arrendador

Los montos por pagar por los arrendatarios bajo arrendamientos capitalizables se reconocen como cuentas por cobrar por el importe de la inversión neta de la Entidad en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos capitalizables se distribuyen en los periodos contables a fin de reflejar una tasa de retorno periódica y constante en la inversión neta de la Entidad con respecto a los arrendamientos. Se presentan en el renglón de “Intereses” en el estado de resultados y otros resultados integrales.

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Se presentan en el renglón de “Arrendamiento operativo” en el estado de resultados y otros resultados integrales.

- La Entidad como arrendatario

Los activos que se mantienen bajo arrendamientos capitalizables se reconocen como activos de la Entidad a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado consolidado de situación financiera como un pasivo por arrendamiento capitalizable.

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Entidad para los costos por préstamos. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del activo arrendado. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos de renta por haber celebrado un contrato de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de consumo de los beneficios económicos del activo arrendado.

La Entidad no opera arrendamiento financiero como arrendador, ni como arrendatario, bajo “Instituciones Financieras Auxiliares de Crédito” cuyas reglas son emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



r. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Al preparar los estados financieros de cada Entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se convierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con los activos en construcción para su uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambios provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio (ver Nota 3h de las políticas contables para coberturas).

s. ***Beneficios a empleados.*** Los beneficios a los empleados son aquellos otorgados al personal y/o a sus beneficiarios a cambio de los servicios prestados por el empleado, que incluyen todo tipo de remuneraciones devengadas, así:

- i. **Beneficios directos a los empleados** – Se determinan con base en los servicios prestados por los empleados, considerando sus salarios más recientes y reconociendo el pasivo a medida que se devenga. Estos beneficios incluyen principalmente la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) legalmente pagable. Ausencias compensadas, tales como vacaciones y primas de vacaciones e incentivos.
- ii. **Prestaciones Post-empleo** – Los pasivos por prima de antigüedad, pensiones incluyendo jubilaciones asimilables a una pensión), y prestaciones post-retiro tales como servicios médicos y hospitalarios), y beneficios por terminación voluntaria que generan obligaciones implícitas se registran conforme se devengan y son calculados por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- iii. **Beneficios a los empleados por terminación** – El pasivo por prima de antigüedad que no genera obligaciones implícitas se registra cuando: a) la entidad no tiene otra alternativa que hacer esos pagos o ya no puede retirar la oferta del beneficio por terminación, o b) cuando la entidad cumple las condiciones de una reestructuración.
- iv. **Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

t. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

- **Impuestos a la utilidad causados**

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.



- Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios).

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

- Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios.

u. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).





Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

v. ***Estado de flujos de efectivo***

La Entidad reporta flujos de efectivo por actividades de operación utilizando el método indirecto, por medio del cual la utilidad consolidada se ajusta por los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo; también se considera cualquier diferimiento o acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo y partidas de ingresos o gastos asociados con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.

Los intereses pagados y los intereses y dividendos recibidos generalmente se clasifican como actividades de operación e inversión, respectivamente.

w. ***Segmentos de negocios***

La Entidad presenta la información de segmentos de negocios directamente en los Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales.

x. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de bienes o servicios en el curso normal de operaciones, lo cual ocurre cuando se ha transferido el control a los clientes a cambio de la contraprestación a la cual la Entidad considera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Entidad reconoce ingresos conforme a lo siguiente:

***Ingresos por intereses***

En adición de los ingresos que obtienen por los intereses de los equipos en arrendamiento capitalizable mencionado en el inciso o. (Arrendamientos) de esta nota, este renglón también incluye los intereses generados por la venta de equipo a largo plazo. En la venta de equipo, la Entidad reconoce la utilidad por la venta del bien al origen de la transacción (ve política de reconocimiento de venta de equipo abajo) y los intereses a lo largo del vencimiento del contrato. En adición, este renglón incluye los intereses sobre la operación de factoraje y financiamiento en efectivo.

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros en efectivo estimados durante la vida esperada del instrumento financiero, o un periodo más corto, cuando corresponda, al valor neto en libros del activo financiero.

***Ingresos por venta de equipo***

Ingresos obtenidos de contratos de venta de equipos a largo plazo. Se reconoce el ingreso cuando se ha transferido el control del bien, el cual es cuando dicho bien es entregado al cliente. En la venta de equipo, la Entidad reconoce la utilidad por la venta del bien al origen de la transacción y los intereses a lo largo del vencimiento del contrato.

***Ingresos por arrendamiento operativo***

El inciso o. de esta nota describe la política de reconocimiento de ingresos por arrendamientos operativos.



### ***Ingresos por servicios y suministros***

Estos ingresos son resultado de los servicios de soporte y mantenimiento y suministros provistos a los clientes ya sea independientemente, o bien, integrados en los arrendamientos. Estos ingresos se reconocen en el transcurso de la duración de los arrendamientos.

### **3. Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones**

En la aplicación de las políticas contables las cuales se revelan en la Nota 2, la administración de la Entidad requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo del cambio y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### **a. *Juicios contables críticos al aplicar las políticas contables***

A continuación, se presentan juicios críticos, a parte de aquellos que involucran las estimaciones (ver inciso b de esta nota), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

- **Juicios al determinar el tiempo de satisfacción de la obligación de desempeño.**

Al hacer sus juicios, la Administración de la Entidad consideró los detalles para el reconocimiento del ingreso bajo la IFRS 15 y en particular, si la Entidad ha transferido el control de los bienes a los clientes. La Administración está satisfecha de que el control ha sido transferido y que el reconocimiento del ingreso en el año corriente es apropiado. Al realizar dicha evaluación requiere que la administración de la entidad ejerza su juicio profesional y realice estimaciones para determinar si los contratos de compra venta de equipo que la Administración realiza con sus clientes, se registran como una venta a plazos durante el tiempo del contrato 24, 36 y 48 meses. Para efectos del cálculo de los intereses implícitos se utiliza una tasa de descuento para determinar los intereses pendientes de devengar por el financiamiento a largo plazo, los cuales se reconocen conforme se devengan durante el periodo de financiamiento de acuerdo a los plazos de los contratos.

Los contratos de arrendamiento que la Entidad celebra con, sus clientes se registran como arrendamiento capitalizable sí individualmente o en combinación, (i) el arrendamiento transfiere el control de la propiedad del activo al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, (ii) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable en la fecha en que la opción sea ejercitable, de forma que, al inicio del arrendamiento es probable que la opción será ejercida; (iii) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si la propiedad no es transferida el control, (iv) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento equivalen sustancialmente a todo el valor razonable del bien arrendado, (v) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario puede usarlos sin mayores modificaciones, (vi) si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, las pérdidas del arrendador asociadas con la cancelación serán a cargo del arrendatario, (vii) las ganancias o pérdidas derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo, en la forma de un descuento por importe similar al valor de la venta al final del contrato de arrendamiento), o(viii) el arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con una renta que es sustancialmente más baja que el mercado de alquiler.



- ***Valuación del impuesto sobre la renta***

La Entidad reconoce el beneficio fiscal futuro neto relacionado con los activos por impuesto sobre la renta diferidos en la medida en que sea probable que se reviertan las diferencias temporales deducibles en el futuro previsible. Evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto sobre la renta diferidos requiere que la Entidad realice estimaciones importantes relacionadas con las expectativas de la utilidad gravable en el futuro. Las estimaciones de la utilidad gravable futura se basan en los flujos de efectivo pronosticados generados de las operaciones y la aplicación de las leyes fiscales existentes en México. En la medida en que los flujos de efectivo futuros y la utilidad gravable difieran en forma importante de las estimaciones, podría verse afectada la capacidad para realizar los activos por impuestos diferidos netos registrados a la fecha de presentación de la información financiera. Además, los cambios futuros en las leyes fiscales de México podrían limitar la capacidad para obtener deducciones fiscales en periodos futuros.

- ***Incremento significativo en el riesgo crediticio***

Como se explica en la Nota 6, 7 y 8, la PCE se mide en una asignación equivalente a 12 meses de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 1, la vida total de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 2 o 3. Un activo se cambia a la etapa 2 cuando el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial. La IFRS 9 no define que constituye un incremento significativo en el crédito de riesgo. Para contemplar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente la Entidad toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.

- ***Contingencias***

Por su naturaleza, las contingencias solo se resolverán cuando ocurran o dejen de ocurrir uno o más eventos futuros. La evaluación de las contingencias inherentemente incluye el uso de criterios y estimaciones importantes del resultado en los eventos futuros.

b. ***Fuentes clave de incertidumbres en las estimaciones***

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de situación financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero:

- ***Estimación de vidas útiles y métodos de depreciación*** - La Entidad revisa sus estimaciones de vidas útiles y métodos de depreciación sobre sus propiedades, mobiliario y equipo periódicamente y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de manera prospectiva. Cambios en estos estimados pudieran tener un impacto significativo en los estados de situación financiera y resultados integrales de la Entidad.
- ***Cálculo de la pérdida de insolvencia*** - Cuando se mide la PCE la entidad usa información razonable, que se basa en los supuestos de los futuros movimientos de los diferentes indicadores económicos y como estos indicadores económicos afectarán a otros.

La pérdida esperada en una estimación de la pérdida esperada por impago. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y aquellos que los prestadores esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo de las mejoras crediticias.

La probabilidad de impago se constituye en una clave para medir la PCE. La probabilidad de impago es un estimado de la probabilidad dado un horizonte de tiempo, el cálculo el cual incluye datos históricos y supuestos esperados de las condiciones del futuro.



- **Deterioro de activos de larga duración-** La Entidad evalúa anualmente si existen indicios de deterioro para los activos de larga duración y calcula el monto recuperable cuando existen dichos indicios. Existe deterioro cuando el valor neto en libros de un activo de larga duración o unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable, que es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de venta y el valor en uso. El cálculo del valor en uso se basa en el modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando las proyecciones de la Entidad de sus resultados de operación para el futuro cercano. El monto recuperable de los activos de larga duración es sensible a las incertidumbres inherentes en la elaboración de proyecciones y la tasa de descuento utilizada en el cálculo.
- **Mediciones de valor razonable y procesos de valuación.** - Algunos de los activos y pasivos de la Entidad se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados y para propósito de reporte. El Consejo de Administración de la Entidad estableció un comité de valuación, el cual dirige el Director de Finanzas de la Entidad, para determinar las técnicas y datos de entrada apropiados en la medición del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las notas 19 y 20.

#### 4. Transacciones que no resultaron en flujo de efectivo

La Entidad celebró las siguientes actividades de financiamiento y de inversión que no se requirieron flujo de efectivo por lo tanto no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo:

- Durante 2020, la Entidad reconoció adquisiciones relacionadas con propiedades, mobiliario y equipo por un monto total de \$27,932,184 previamente registradas en activos mantenidos para la venta.

Estos hechos representaron actividades de inversión y financiamiento, que no son en efectivo, por lo que no se presentan en los estados consolidados de flujos de efectivo.

#### 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2021	2020	2019
Efectivo y depósitos bancarios (1)	\$ 12,137,006	\$ 124,063,623	\$ 48,241,159
Equivalentes de efectivo (1)	512,641,764	686,966,782	2,000,092,180
Efectivo restringido (2)	<u>71,753,923</u>	<u>24,343,674</u>	<u>33,961,993</u>
	<u>\$ 596,532,693</u>	<u>\$ 835,374,079</u>	<u>\$ 2,082,295,332</u>

- (1) Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja y en bancos e inversiones en instrumentos del mercado monetario, neto de descuentos bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo, como se muestra en el estado de flujos de efectivo se pueden reconciliar a los elementos relacionados en el estado consolidado de situación financiera.



(2) Fondos en fideicomiso, consisten en dinero en efectivo o equivalentes de efectivo (invertidos en una manera similar a los equivalentes de efectivo superiores) celebrados conforme a lo estipulado en el contrato de Fideicomiso:

- *Fondo de pago de intereses mensual* - Este fondo está compuesto de cantidades iguales al pago de los intereses del mes siguiente en los CBFs; el administrador principal asesorará al administrador y el comité técnico de tales cantidades de tres días hábiles después de la fecha de pago.
- *Fondo de reserva* - Este fondo está compuesto por cantidades equivalentes a tres meses de los pagos de intereses a los titulares de los CBFs. Estos saldos se utilizarán si el pago de interés mensual no es suficiente para pagar intereses a los tenedores.
- *Fondo de intereses vencidos* - Este fondo contiene cantidades necesarias para pagar los intereses vencidos y no pagados por defecto a los titulares de CBFs pago.
- *Fondo de Mantenimiento* - Este fondo está compuesto de cantidades disponibles para el pago de cuotas de mantenimiento, como el pago de honorarios y gastos necesarios para mantener el registro de CBFs en el RNV y su listado en la BMV.
- *Fondo para nuevos derechos fiduciarios* - Este fondo consiste en cantidades que no hayan sido utilizados para constituir el fondo de mantenimiento, el fondo de reserva, y el fondo de pago de intereses mensual. Dichas cantidades se utilizarán para la adquisición de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes.
- *Fondo General* - Este fondo refleja las cantidades que no están incluidos en ninguno de los fondos anteriores.
- *Fondos en el fideicomiso* - Este fondo está bajo el control de un Fideicomisario y deben ser utilizados para el propósito anterior. Estas estipulaciones deben permanecer vigentes mientras el financiamiento relacionado permanezca pendiente.

## 6. Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable

La Entidad tiene contratos de arrendamiento capitalizable de equipos industriales, telecomunicaciones, cómputo, transporte, médico y fotocopiado que establecen pagos mensuales, con vencimientos desde 12 hasta 60 meses. Todos los contratos de arrendamiento están denominados en su moneda funcional la cual es el peso mexicano.

	2021	2020	2019
Corto plazo:			
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	\$ 1,634,989,711	\$ 1,335,743,217	\$ 1,157,734,122
Largo plazo:			
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable	<u>3,231,766,534</u>	<u>2,766,821,109</u>	<u>2,783,569,943</u>
Total	<u>\$ 4,866,756,245</u>	<u>\$ 4,102,564,326</u>	<u>\$ 3,941,304,065</u>



	2021	2020	2019
Cuenta por cobrar facturada	\$ 510,855,704	\$ 525,325,887	\$ 322,636,374
Pagos mínimos futuros de contratos de arrendamiento	<u>5,130,385,948</u>	<u>4,826,641,046</u>	<u>4,991,353,981</u>
Total de pagos mínimos futuros de los contratos de arrendamiento	5,641,241,652	5,351,966,933	5,313,990,355
Menos: Ingreso financiero por devengar	<u>582,141,453</u>	<u>1,039,969,590</u>	<u>1,227,807,043</u>
Valor presente neto de los pagos mínimos	5,059,100,199	4,311,997,343	4,086,183,312
Estimación de pérdida crediticia esperada	<u>(192,343,954)</u>	<u>(209,433,017)</u>	<u>(144,879,247)</u>
Valor presente de cuentas por cobrar de arrendamiento capitalizable	4,866,756,245	4,102,564,326	3,941,304,065
Menos: Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable a corto plazo	<u>1,634,989,711</u>	<u>1,335,743,217</u>	<u>1,157,734,122</u>
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable a largo plazo	<u>\$ 3,231,766,534</u>	<u>\$ 2,766,821,109</u>	<u>\$ 2,783,569,943</u>

#### Acuerdos de arrendamiento

La tasa de interés inherente a los contratos de arrendamiento se fija en la fecha del contrato considerando la duración del contrato de arrendamiento. La tasa promedio de interés efectiva anual contratada al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, es aproximadamente de 27%, 31% y 30%, respectivamente.

Los cobros mínimos por los siguientes cinco años, establecidos en los contratos arrendamiento, son como sigue:

	Valor presente de los pagos mínimos de los contratos de arrendamientos			Pagos mínimos futuros de los contratos de arrendamiento		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
2020	\$ -	\$ -	\$1,304,669,625	\$ -	\$ -	\$1,853,134,697
2021	-	1,545,176,233	907,588,302	-	2,094,998,282	1,260,624,082
2022	1,827,333,665	1,146,969,353	737,740,399	2,156,805,476	1,412,602,316	937,321,649
2023	1,382,220,426	875,457,828	1,136,184,986	1,466,443,640	1,015,267,608	1,262,909,927
2024	984,082,769	744,393,929	-	1,068,305,983	829,098,727	-
2025	-	-	-	-	-	-
en adelante	<u>865,463,339</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>949,686,553</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$5,059,100,199</u>	<u>\$4,311,997,343</u>	<u>\$4,086,183,312</u>	<u>\$5,641,241,653</u>	<u>\$5,351,966,933</u>	<u>\$5,313,990,355</u>

Nota: El último monto incluido en las columnas de 2020 y 2019 incluyen montos menores de los siguientes años.



**a. Cuentas por cobrar a clientes**

El plazo de cobro promedio sobre la facturación es de 30 días. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar a clientes por los primeros 30 días después de la facturación. Con posterioridad a esa fecha, se cargan intereses del 54% anual sobre el saldo pendiente. La Entidad ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso por el 100% de todas las cuentas por cobrar con antigüedad de 120 días o más, debido a que por experiencia las cuentas por cobrar vencidas a más de 120 días son de difícil recuperación, excepto por algunos casos la administración cuenta con documentación adicional que soporta que dichas cuentas serán cobrables en el futuro próximo. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 60 y 120 días, se reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en importes irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su situación financiera actual.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en el párrafo siguiente incluyen los montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes (los cuales incluyen los intereses acumulados luego de que la cuentas tiene una antigüedad de 60 días) aún se consideran recuperables.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no incobrables

	2021	2020	2019
1-30 días	\$ 55,344,529	\$ 37,387,899	\$ 40,641,592
31-60 días	18,854,873	23,287,358	40,703,244
61-90 días	7,435,349	9,012,905	16,871,662
Más de 90 días	<u>429,220,953</u>	<u>455,637,725</u>	<u>224,419,876</u>
Total	<u>\$ 510,855,704</u>	<u>\$ 525,325,887</u>	<u>\$ 322,636,374</u>

La siguiente tabla muestra el movimiento de la PCE a lo largo de su vida y ha sido reconocida en clientes de acuerdo al enfoque de la IFRS 9.

Arrendamiento Capitalizable – reserva de cuentas incobrables	2021	2020	2019
Saldo al 1 de enero	\$ 209,433,017	\$ 144,879,247	\$ 105,304,515
Adquisición de Mexarrend y Cima	-	-	4,986,097
Aplicaciones a la reserva	-	(5,324,687)	(13,530,846)
(Decremento) incremento por deterioro	<u>(17,089,063)</u>	<u>69,878,457</u>	<u>48,119,481</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 192,343,954</u>	<u>\$ 209,433,017</u>	<u>\$ 144,879,247</u>

31 de diciembre de 2021	Cuentas por cobrar - días vencidos			Total
	<30	31 - 90	90 en adelante	
Tasa de PCE	0.37%	2.92%	16.23%	
Valor en libros bruto estimado en default	55,344,529	26,290,222	429,220,953	510,855,704
Deterioro determinado IFRS 9	(38,828,781)	(23,476,491)	(130,038,682)	(192,343,954)
Vida de PCE	60 meses	60 meses	60 meses	



31 de diciembre de 2020	<30	Cuentas por cobrar - días vencidos		Total
		31 - 90	90 en adelante	
Tasa de PCE	0.62%	3.57%	21.75%	
Valor en libros bruto estimado en default	37,387,899	32,300,263	455,637,725	525,325,887
Deterioro determinado IFRS 9	(10,467,723)	(84,529,246)	(114,436,048)	(209,433,017)
Vida de PCE	60 meses	60 meses	60 meses	

31 de diciembre de 2019	<30	Cuentas por cobrar - días vencidos		Total
		31 - 90	90 en adelante	
Tasa de PCE	0.32%	4.69%	32.31%	
Valor en libros bruto estimado en default	40,641,592	57,574,906	224,419,876	322,636,374
Deterioro determinado IFRS 9	(8,612,761)	(51,924,947)	(84,341,539)	(144,879,247)
Vida de PCE	60 meses	60 meses	60 meses	

Como se menciona en la Nota 3, para la determinación de la estimación de cuentas de cobro dudoso la Entidad realiza un análisis de antigüedad de saldos por cliente y se asigna con base en la experiencia un porcentaje de estimación. Este primer análisis da un indicio de deterioro; posteriormente se realiza un análisis de la situación financiera de todos los clientes incluidos para determinar cuáles son las cuentas que presentan un deterioro de acuerdo al modelo de PCE y sobre estas se registra la estimación correspondiente.

## 7. Cuentas por cobrar por venta de equipo

La Entidad tiene contratos de ventas de equipo a plazos que establecen pagos mensuales, con vencimientos desde 12 hasta 60 meses. Todos los contratos de venta de equipo están denominados en su moneda funcional la cual es el peso mexicano.

	2021	2020	2019
Corto plazo:			
Cuentas por cobrar por venta de equipo	\$ 54,595,544	\$ 69,508,987	\$ 146,560,529
Largo plazo:			
Cuentas por cobrar por venta de equipo	<u>96,475,230</u>	<u>128,208,822</u>	<u>326,817,827</u>
Total	<u>\$ 151,070,774</u>	<u>\$ 197,717,809</u>	<u>\$ 473,378,356</u>

	2021	2020	2019
Pagos mínimos futuros de contratos de cuentas por cobrar por venta de equipo (facturados)	\$ 184,601,862	\$ 232,674,208	\$ 575,998,658
Menos: Ingreso financiero por devengar	(27,236,897)	(32,396,814)	(84,343,966)
Valor presente neto de los pagos mínimos de cuentas por cobrar por venta de equipo	157,364,965	200,277,394	491,654,692
Estimación de pérdida crediticia esperada	<u>(6,294,191)</u>	<u>(2,559,585)</u>	<u>(18,276,336)</u>
Valor presente de cuentas por cobrar netas por venta de equipo	151,070,774	197,717,809	473,378,356
Menos: Cuentas por cobrar por venta de equipo a corto plazo	<u>54,595,544</u>	<u>69,508,987</u>	<u>146,560,529</u>
Cuentas por cobrar por venta de equipo a largo plazo	<u>\$ 96,475,230</u>	<u>\$ 128,208,822</u>	<u>\$ 326,817,827</u>





### Acuerdos de venta de equipo

La tasa de interés inherente a los contratos de venta de equipo se fija en la fecha del contrato considerando la duración del contrato de venta de equipo. La tasa promedio de interés efectiva anual contratada al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, es aproximadamente de 27%, 31% y 30%.

Los cobros mínimos por los siguientes cinco años, establecidos en los contratos de venta de equipo, son como sigue:

	Valor presente de los pagos mínimos de venta de equipo			Pagos mínimos futuros de venta de equipo		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
	2020	\$ -	\$ -	\$164,836,866	\$ -	\$ -
2021	-	72,068,572	125,066,984	-	82,622,112	149,586,643
2022	60,889,735	64,108,461	108,336,567	79,588,382	73,133,411	122,336,232
2023	57,163,844	38,542,449	93,414,275	60,009,927	47,800,722	100,511,262
2024	33,975,475	25,557,912	-	36,821,558	29,117,963	-
2025 en adelante	<u>5,335,911</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,181,995</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$157,364,965</u>	<u>\$200,277,394</u>	<u>\$491,654,692</u>	<u>\$184,601,862</u>	<u>\$232,674,208</u>	<u>\$575,998,659</u>

Nota: El último monto incluido en las columnas de 2020 y 2019 incluyen montos menores de los siguientes años.

#### a. Cuentas por cobrar a clientes por venta de equipo

El plazo de cobro promedio sobre la facturación es de 30 días. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar a clientes por los primeros 30 días después de la facturación. Con posterioridad a esa fecha, se cargan intereses del 54% anual sobre el saldo pendiente. La Entidad ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso por el 100% de todas las cuentas por cobrar con antigüedad de 120 días o más, debido a que por experiencia las cuentas por cobrar vencidas a más de 120 días son de difícil recuperación, excepto por algunos casos la administración cuenta con documentación adicional que soporta que dichas cuentas serán cobrables en el futuro próximo. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 60 y 120 días, se reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en importes irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su situación financiera actual.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en el párrafo siguiente incluyen los montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes (los cuales incluyen los intereses acumulados luego de que la cuentas tiene una antigüedad de 60 días) aún se consideran recuperables.

#### Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no incobrables

	2021	2020	2019
1-30 días	\$ 445,499	\$ 294,129	\$ 2,959,570
31-60 días	84,610	189,361	1,711,111
61-90 días	84,610	-	1,711,111
Más de 90 días	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,033,333</u>
Total	<u>\$ 614,719</u>	<u>\$ 483,490</u>	<u>\$ 26,415,125</u>



La siguiente tabla muestra el movimiento de la PCE a lo largo de su vida y ha sido reconocida en clientes de acuerdo al enfoque de la IFRS 9.

Venta de equipo	2021	2020	2019
Saldo al 1 de enero	\$ 2,559,585	\$ 18,276,336	\$ 27,992,339
Cancelación de la reserva	-	4,824,619	I (9,716,003)
Incremento (decremento) por deterioro	<u>3,734,606</u>	<u>(20,541,370)</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 6,294,191</u>	<u>\$ 2,559,585</u>	<u>\$ 18,276,336</u>

31 de diciembre de 2021	<30	Cuentas por cobrar - días vencidos		Total
		31 - 90	90 en adelante	
Tasa de PCE	0.15%	2.39%	0%	
Valor en libros bruto estimado en default	445,499	169,220	-	614,719
Deterioro determinado IFRS 9	(6,285,484)	(8,707)	-	(6,294,191)
Vida de PCE	60 meses	60 meses	60 meses	

31 de diciembre de 2020	<30	Cuentas por cobrar - días vencidos		Total
		31 - 90	90 en adelante	
Tasa de PCE	0.68%	2.63%	0%	
Valor en libros bruto estimado en default	294,129	189,361	-	483,490
Deterioro determinado IFRS 9	(10,582,888)	(1,625,935)	-	(12,208,823)
Vida de PCE	60 meses	60 meses	60 meses	

31 de diciembre de 2019	<30	Cuentas por cobrar - días vencidos		Total
		31 - 90	90 en adelante	
Tasa de PCE	0.27%	2.96%	32.31%	
Valor en libros bruto estimado en default	2,959,570	3,422,222	20,033,333	26,415,125
Deterioro determinado IFRS 9	(1,062,686)	(587,931)	(16,625,719)	(18,276,336)
Vida de PCE	60 meses	60 meses	60 meses	

Como se menciona en la Nota 3, para la determinación de la estimación de cuentas de cobro dudoso la Entidad realiza un análisis de antigüedad de saldos por cliente y se asigna con base en la experiencia un porcentaje de estimación. Este primer análisis da un indicio de deterioro; posteriormente se realiza un análisis de la situación financiera de todos los clientes incluidos para determinar cuáles son las cuentas que presentan un deterioro de acuerdo al modelo de PCE y sobre estas se registra la estimación correspondiente.

## 8. Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo

La Entidad tiene operaciones de factoraje y préstamos en efectivo. El factoraje representa los montos prestados en función de las facturas subyacentes; los préstamos en efectivo se refieren a la cantidad de efectivo entregada al cliente, dichos préstamos están garantizados de diversas maneras con vencimientos de 3 a 36 meses. Todos los arrendamientos están denominados en la moneda funcional de la Entidad, que es el peso mexicano.



	2021	2020	2019
Factoraje	\$ 3,264,686	\$ 3,264,686	\$ 3,412,977
Financiamiento en efectivo	<u>2,484,443,481</u>	<u>2,190,531,264</u>	<u>1,614,952,153</u>
Total de cuentas por cobrar	<u>\$ 2,487,708,167</u>	<u>\$ 2,193,795,950</u>	<u>\$ 1,618,365,130</u>
Corto plazo:			
Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo	\$ 705,506,981	\$ 192,538,963	\$ 778,322,904
Largo plazo:			
Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo	<u>1,782,201,186</u>	<u>2,001,256,987</u>	<u>840,042,226</u>
Total	<u>\$ 2,487,708,167</u>	<u>\$ 2,193,795,950</u>	<u>\$ 1,618,365,130</u>
	2021	2020	2019
Pagos mínimos futuros de cuentas por cobrar de factoraje y financiamiento en efectivo	\$ 2,968,601,599	\$ 2,749,616,265	\$ 2,130,056,643
Menos: Ingreso financiero por devengar	<u>379,675,898</u>	<u>468,889,379</u>	<u>441,598,872</u>
Valor presente neto de los pagos mínimos	2,588,925,701	2,280,726,886	1,688,457,771
Estimación de la pérdida crediticia esperada	<u>(101,217,534)</u>	<u>(86,930,936)</u>	<u>(70,092,641)</u>
Valor presente de cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo	2,487,708,167	2,193,795,950	1,618,365,130
Menos: Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo a corto plazo	<u>705,506,981</u>	<u>192,538,963</u>	<u>778,322,904</u>
Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo a largo plazo	<u>\$ 1,782,201,186</u>	<u>\$ 2,001,256,987</u>	<u>\$ 840,042,226</u>

#### ***Acuerdos de factoraje y financiamiento en efectivo***

La tasa de interés inherente a los contratos de factoraje se fija en la fecha del contrato considerando la duración del contrato de factoraje. La tasa promedio de interés efectiva anual contratada al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, es aproximadamente de 27%, 31% a 30%, respectivamente.

La tasa de interés inherente a los contratos de financiamiento en efectivo se fija en la fecha del contrato considerando la duración del contrato de mutuo. La tasa promedio de interés efectiva anual contratada al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, es aproximadamente de 27%, 31% a 30%, respectivamente.

Los pagos mínimos del factoraje y financiamiento en efectivo por los siguientes 5 años, establecidos en los contratos son como sigue:



	Valor presente de los pagos mínimos de los contratos de factoraje y financiamiento de efectivo			Pagos mínimos futuros de los contratos de factoraje y financiamiento de efectivo		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
2020	\$ -	\$ -	\$650,532,338	\$ -	\$ -	\$849,878,246
2021	-	279,469,898	345,869,492	-	571,470,388	471,351,198
2022	806,724,515	347,472,435	335,546,578	1,077,268,285	440,217,220	406,081,856
2023	576,428,297	293,557,689	225,093,463	612,805,673	341,595,035	253,781,561
2024	448,033,553	345,527,839	131,415,900	484,410,929	367,780,192	148,963,782
2025	757,739,336	1,014,699,025	-	794,116,712	1,028,553,430	-
2026 en adelante	-	-	-	-	-	-
	<u>\$2,588,925,701</u>	<u>\$2,280,726,886</u>	<u>\$1,688,457,771</u>	<u>\$2,968,601,599</u>	<u>\$2,749,616,265</u>	<u>\$2,130,056,643</u>

Nota: El último monto incluido en las columnas de 2020 y 2019 incluyen montos menores de los siguientes años.

a. ***Cuentas por cobrar de factoraje y financiamiento en efectivo***

El plazo de cobro promedio sobre la facturación es de 30 días. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar a clientes por los primeros 30 días después de la facturación. Con posterioridad a esa fecha, se cargan intereses del 54% anual sobre el saldo pendiente. La Entidad ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso por el 100% de todas las cuentas por cobrar con antigüedad de 120 días o más, debido a que por experiencia las cuentas por cobrar vencidas a más de 120 días son de difícil recuperación, excepto por algunos casos la administración cuenta con documentación adicional que soporta que dichas cuentas serán cobrables en el futuro próximo. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 60 y 120 días, se reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en importes irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su situación financiera actual.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en el párrafo siguiente incluyen los montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes (los cuales incluyen los intereses acumulados luego de que la cuentas tiene una antigüedad de 60 días) aún se consideran recuperables.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no incobrables

	2021	2020	2019
1-30 días	\$ 17,689,437	\$ 8,677,293	\$ 11,577,694
31-60 días	5,703,535	3,623,644	16,996,620
61-90 días	2,194,632	628,776	15,446,509
Más de 90 días	<u>183,904,583</u>	<u>50,524,016</u>	<u>79,220,248</u>
Total	<u>\$ 209,492,187</u>	<u>\$ 63,453,729</u>	<u>\$ 123,241,071</u>

La siguiente tabla muestra el movimiento de la PCE a lo largo de su vida y ha sido reconocida en clientes de acuerdo al enfoque de la IFRS 9.



<b>Factoraje y financiamiento en efectivo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo al 1 de enero	\$ 86,930,936	\$ 70,092,641	\$ 19,756,641
Incremento por deterioro	<u>14,286,598</u>	<u>16,838,295</u>	<u>50,336,000</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 101,217,534</u>	<u>\$ 86,930,936</u>	<u>\$ 70,092,641</u>

<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Cuentas por cobrar - días vencidos</b>			<b>Total</b>
	<b>&lt;30</b>	<b>31 - 90</b>	<b>90 en adelante</b>	
Tasa de PCE	0.48%	3.18%	20.84%	
Valor en libros bruto estimado en default	17,689,437	7,898,167	183,904,583	209,492,187
Deterioro determinado IFRS 9	(7,167,589)	(42,330,439)	(51,719,506)	(101,217,534)
Vida de PCE	48 meses	48 meses	48 meses	

<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>Cuentas por cobrar - días vencidos</b>			<b>Total</b>
	<b>&lt;30</b>	<b>31 - 90</b>	<b>90 en adelante</b>	
Tasa de PCE	1.16%	5.21%	21.93%	
Valor en libros bruto estimado en default	8,677,293	4,252,420	50,524,016	63,453,729
Deterioro determinado IFRS 9	(8,016,980)	(65,883,841)	(13,030,114)	(86,930,936)
Vida de PCE	48 meses	48 meses	48 meses	

<b>31 de diciembre de 2019</b>	<b>Cuentas por cobrar - días vencidos</b>			<b>Total</b>
	<b>&lt;30</b>	<b>31 - 90</b>	<b>90 en adelante</b>	
Tasa de PCE	0.24%	5.65%	32.31%	
Valor en libros bruto estimado en default	11,577,694	32,443,130	79,220,247	123,241,071
Deterioro determinado IFRS 9	(2,660,796)	(25,380,910)	(42,050,935)	(70,092,641)
Vida de PCE	48 meses	48 meses	48 meses	

Como se menciona en la Nota 3, para la determinación del deterioro de cuentas de cobro dudoso la Entidad realiza un análisis de la calidad crediticia de los activos con base en los deterioros reconocidos por Entidades similares. Este primer análisis da un indicio de deterioro; posteriormente se realiza un análisis de la situación financiera de todos los clientes incluidos para determinar cuáles son las cuentas que presentan un deterioro de acuerdo al modelo de PCE y sobre estas se registra el deterioro correspondiente.

## 9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son las siguientes:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Deudores diversos principalmente empleados	<u>\$ 10,518,632</u>	<u>\$ 7,897,195</u>	<u>\$ 3,949,942</u>



## 10. Inventarios

	2021	2020	2019
Equipos de refacciones	\$ 3,776,533	\$ 3,776,533	\$ 3,776,533
Estimación para inventarios de lento movimiento	<u>(3,776,533)</u>	<u>(3,776,533)</u>	<u>(3,776,533)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

## 11. Propiedades, mobiliario y equipo

- a. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, las propiedades, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Inversión	\$ 638,395,027	\$ 751,652,990	\$ 575,829,495
Depreciación acumulada	<u>(146,380,602)</u>	<u>(108,601,346)</u>	<u>(96,391,980)</u>
Inversión neta	<u>\$ 492,014,425</u>	<u>\$ 643,051,644</u>	<u>\$ 479,437,515</u>

	Saldo al 1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Inversión:				
Propiedades	\$137,537,873	\$ 479,943	\$(81,620,752)	\$ 56,397,064
Mobiliario y equipo de oficina	56,660,040	-	-	56,660,040
Equipo de transporte y equipo de reparto	455,044,754	15,940,536	(48,145,256)	422,840,034
Equipo de cómputo	1,251,999	-	-	1,251,999
Activo por derecho de uso	55,840,350	-	-	55,840,350
Mejoras a locales arrendados	<u>45,317,973</u>	<u>87,567</u>	<u>-</u>	<u>45,405,540</u>
Total	751,652,989	16,508,046	(129,766,008)	638,395,027
Depreciación:				
Propiedades	(745,219)	(235,333)	-	(980,552)
Mobiliario y equipo de oficina	(3,535,116)	(29,622)	-	(3,564,738)
Equipo de transporte y equipo de reparto	(51,393,457)	(35,742,277)	18,079,388	(69,056,346)
Equipo de cómputo	(1,251,999)	-	-	(1,251,999)
Activo por derecho de uso	(27,920,176)	(13,960,089)	-	(41,880,265)
Mejoras a locales arrendados	<u>(23,755,378)</u>	<u>(5,891,324)</u>	<u>-</u>	<u>(29,646,702)</u>
Total	<u>(108,601,345)</u>	<u>(55,858,645)</u>	<u>18,079,388</u>	<u>(146,380,602)</u>
Inversión neta	<u>\$643,051,644</u>	<u>\$(39,350,599)</u>	<u>\$(111,686,620)</u>	<u>\$492,014,425</u>



	Saldo al 1 de enero de 2020	Altas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2020
<b>Inversión:</b>				
Propiedades	\$ 56,397,058	\$ 81,140,815	\$ -	\$137,537,873
Mobiliario y equipo de oficina	57,317,460	-	(657,420)	56,660,040
Equipo de transporte y equipo de reparto	337,443,826	156,767,837	(39,166,909)	455,044,754
Equipo de cómputo	1,251,999	-	-	1,251,999
Activo por derecho de uso	55,840,350	-	-	55,840,350
Mejoras a locales arrendados	<u>67,578,802</u>	<u>7,934,599</u>	<u>(30,195,428)</u>	<u>45,317,973</u>
Total	<u>575,829,495</u>	<u>245,843,251</u>	<u>(70,019,757)</u>	<u>751,652,989</u>
<b>Depreciación:</b>				
Propiedades	(509,887)	(235,332)	-	(745,219)
Mobiliario y equipo de oficina	(3,462,741)	(72,375)	-	(3,535,116)
Equipo de transporte y equipo de reparto	(57,831,549)	(18,954,199)	25,392,291	(51,393,457)
Equipo de cómputo	(1,251,999)	-	-	(1,251,999)
Activo por derecho de uso	(13,960,088)	(13,960,088)	-	(27,920,176)
Mejoras a locales arrendados	<u>(19,375,716)</u>	<u>(4,379,662)</u>	<u>-</u>	<u>(23,755,378)</u>
Total	<u>(96,391,980)</u>	<u>(37,601,656)</u>	<u>25,392,291</u>	<u>(108,601,345)</u>
Inversión neta	<u>\$479,437,515</u>	<u>\$208,241,595</u>	<u>\$(44,627,466)</u>	<u>\$643,051,644</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2019</b>				
		Altas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2019
<b>Inversión:</b>				
Propiedades	\$ 49,453,058	\$ 6,944,000	\$ -	\$ 56,397,058
Mobiliario y equipo de oficina	56,606,554	710,906	-	57,317,460
Equipo de transporte y equipo de reparto	239,179,454	127,966,795	(29,702,423)	337,443,826
Equipo de cómputo	5,292,734	-	(4,040,735)	1,251,999
Activos por derecho de uso	-	55,840,350	-	55,840,350
Mejoras a locales arrendados	<u>67,578,802</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,578,802</u>
Total	<u>418,110,602</u>	<u>191,462,051</u>	<u>(33,743,158)</u>	<u>575,829,495</u>
<b>Depreciación:</b>				
Propiedades	(308,163)	(201,724)	-	(509,887)
Mobiliario y equipo de oficina	(3,411,316)	(51,425)	-	(3,462,741)
Equipo de transporte y equipo de reparto	(51,837,999)	(30,438,687)	24,445,137	(57,831,549)
Equipo de transporte y equipo de reparto	(5,090,837)	(201,897)	4,040,735	(1,251,999)
Equipo de cómputo	-	(13,960,088)	-	(13,960,088)
Mejoras a locales arrendados	<u>(13,643,825)</u>	<u>(5,731,891)</u>	<u>-</u>	<u>(19,375,716)</u>
Total	<u>(74,292,140)</u>	<u>(50,585,712)</u>	<u>28,485,872</u>	<u>(96,391,980)</u>
Inversión neta	<u>\$343,818,462</u>	<u>\$140,876,339</u>	<u>\$( 5,257,286)</u>	<u>\$479,437,515</u>



Las siguientes vidas útiles se utilizan en el cálculo de la depreciación:

Propiedades	20 y 30 años
Mobiliario y equipo de oficina	10 años
Equipo de transporte y equipo de reparto	4 años
Equipo de computo	3 años
Mejoras a bienes arrendados	10 años

## 12. Propiedades de inversión

a. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, las propiedades de inversión se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Inversión	\$ 1,610,742,035	\$ 1,352,302,016	\$ 1,212,019,777
Depreciación acumulada	<u>(94,039,066)</u>	<u>(73,906,269)</u>	<u>(54,506,508)</u>
Inversión neta	<u>\$ 1,516,702,968</u>	<u>\$ 1,278,395,747</u>	<u>\$ 1,157,513,269</u>

	Saldo al 1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Inversión:				
Terrenos	\$ 575,647,835	\$ 129,759,852	\$ (9,884,145)	\$ 695,523,542
Edificios	<u>776,654,181</u>	<u>147,827,015</u>	<u>(9,262,704)</u>	<u>915,218,492</u>
	1,352,302,016	277,586,867	(19,146,849)	1,610,742,034
Depreciación:				
Edificios	<u>(73,906,269)</u>	<u>(20,928,513)</u>	<u>795,716</u>	<u>(94,039,066)</u>
Inversión neta	<u>\$1,278,395,747</u>	<u>\$ 256,658,353</u>	<u>\$ (18,351,132)</u>	<u>\$1,516,702,968</u>

	Saldo al 1 de enero de 2020	Altas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Inversión:				
Terrenos	\$ 567,268,837	\$ 20,178,998	\$ (11,800,000)	\$ 575,647,835
Edificios	<u>644,750,940</u>	<u>132,486,366</u>	<u>(583,125)</u>	<u>776,654,181</u>
	1,212,019,777	152,665,364	(12,383,125)	1,352,302,016
Depreciación:				
Edificios	<u>(54,506,508)</u>	<u>(19,441,066)</u>	<u>41,305</u>	<u>(73,906,269)</u>
Inversión neta	<u>\$1,157,513,269</u>	<u>\$ 133,224,298</u>	<u>\$ (12,341,820)</u>	<u>\$1,278,395,747</u>

	Saldo al 1 de enero de 2019	Altas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Inversión:				
Terrenos	\$ 304,295,675	\$ 277,345,724	\$ (14,372,562)	\$ 567,268,837
Edificios	<u>455,923,273</u>	<u>195,414,344</u>	<u>(6,586,677)</u>	<u>644,750,940</u>
	760,218,948	472,760,068	(20,959,239)	1,212,019,777
Depreciación:				
Edificios	<u>(36,554,803)</u>	<u>(18,362,370)</u>	<u>410,665</u>	<u>(54,506,508)</u>
Inversión neta	<u>\$ 723,664,145</u>	<u>\$ 454,397,698</u>	<u>\$ (20,548,574)</u>	<u>\$1,157,513,269</u>

Las siguientes vidas útiles se utilizan en el cálculo de la depreciación:

Edificios	20 y 30 años
-----------	--------------

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.





No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año. En 2021, el valor razonable fue más grande que el costo histórico.

La estimación del valor razonable de los inmuebles considero el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

La categoría de propiedades consiste en inmuebles, de los cuales son mantenidos por la Entidad para generar rentas y son reconocidos a valor depreciado, La Entidad ha otorgado inmuebles como colaterales para algunas de sus deudas (ver Nota 16).

### 13. Otros activos

Los otros activos se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Depósitos en garantía <sup>(1)</sup>	\$ 95,416,572	\$ 96,957,670	\$ 48,558,188
Comisiones sobre ventas anticipadas	55,984,870	-	-
Gastos de desarrollo de sistemas de cartera y otros	<u>8,530,628</u>	<u>14,566,668</u>	<u>38,537,761</u>
	<u>\$ 159,932,070</u>	<u>\$ 111,524,338</u>	<u>\$ 87,095,949</u>

- (1) Incluye una garantía por el crédito simple en pesos con Credit Swisse por un importe de \$34,626,667 en 2021, 2020 y 2019, equivalente a un trimestre de intereses y \$2,000,000 de certificados bursátiles (Docufor 18-2)

### 14. Activos intangibles y crédito mercantil

La determinación de los intangibles resultantes de la combinación al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es como sigue:

	2021	2020	2019
Crédito mercantil de Lista de clientes	\$ 105,785,621	\$ 105,785,621	\$ 105,785,621
Crédito mercantil de ARG	50,206,121	50,206,121	50,206,121
Crédito mercantil de ICI	48,199,040	48,199,040	48,199,040
Crédito mercantil de MEXARREND (a)	22,716,536	22,716,536	22,716,536
Crédito mercantil de CIMA (a)	<u>7,305,224</u>	<u>7,305,224</u>	<u>7,305,224</u>
	234,212,542	234,212,542	234,212,542
Costo:			
Licencias de software	-	-	10,164,318
Amortización acumulada:			
Licencias de software	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,164,318)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 234,212,542</u>	<u>\$ 234,212,542</u>	<u>\$ 234,212,542</u>

- a. **Mexarrend y Cima** – El 9 de enero de 2019, Mexarrend, S. A. P. I. de C. V. adquirió a Mexarrend, S.A. de C.V. y Compañía Mexicana de Arrendamientos, S.A. de C.V., la cual se registró utilizando el método de compra:



Nombre de la entidad	Actividad principal	Fecha de adquisición	Proporción de acciones adquiridas
Mexarrend, S.A. de C.V.	Arrendamiento de bienes muebles.	9 de enero de 2019	100%
Compañía Mexicana de Arrendamientos, S.A. de C.V.	Arrendamiento de bienes muebles.	9 de enero de 2019	100%

Las subsidiarias antes mencionadas se adquirieron para continuar con las actividades de expansión de la Entidad en sus diferentes tipos de arrendamiento de equipos.

b. *Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición*

	Mexarrend, S.A. de C.V.	Compañía Mexicana de Arrendamiento, S.A. de C.V.	Total
<b>Activos:</b>			
<b>Corto plazo:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 36,932,572	\$ 38,664,163	\$ 75,596,735
Cuentas por cobrar por derechos de cobro fideicomitidos de partes relacionadas	164,703,704	16,485,714	181,189,418
Impuestos por recuperar	13,192,120	1,383,915	14,576,035
<b>Largo plazo:</b>			
Propiedad, planta y equipo	3,484,984	1,036	3,486,020
Cuentas por cobrar por derechos de cobro fideicomitidos de partes relacionadas	163,470,299	15,248,507	178,718,806
Impuestos por recuperar	<u>2,519,712</u>	<u>2,527,809</u>	<u>5,047,521</u>
<b>Total activos</b>	<b>\$ <u>384,303,391</u></b>	<b>\$ <u>74,311,144</u></b>	<b>\$ <u>458,614,535</u></b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Corto plazo:</b>			
Porción circulante de la deuda financiera	\$ (56,707,013)	\$ (11,950,000)	\$ (68,657,013)
Certificados fiduciarios	(165,935,791)	(28,391,943)	(194,327,734)
Cuentas por pagar a proveedores	(4,401,546)	(1)	(4,401,546)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(77,436,828)	(21,920,587)	(99,357,415)
Impuestos por pagar	(4,674,714)	(114,904)	(4,789,618)
<b>Largo plazo:</b>			
Deuda financiera	(23,200,856)	-	(23,200,856)
Depósitos en garantía	(25,956,389)	(1,226,630)	(27,183,020)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>(31,572,553)</u>	<u>(8,517,639)</u>	<u>(40,090,193)</u>
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ <u>(389,885,690)</u></b>	<b>\$ <u>(72,121,704)</u></b>	<b>\$ <u>(462,007,395)</u></b>
<b>Exceso de pasivos sobre activos netos adquiridos</b>	<b>\$ <u>(5,582,299)</u></b>	<b>\$ <u>2,189,440</u></b>	<b>\$ <u>(3,392,860)</u></b>



c. *Crédito Mercantil determinado por la adquisición de Mexarrend y Cima*

	<b>2019</b>
Efectivo	\$ 66,214,521
Menos: valor razonable de los activos netos adquiridos	<u>3,392,860</u>
Total de crédito mercantil	<u>\$ 69,607,381</u>

El crédito mercantil que surge en la adquisición de Mexarrend y Cima representa la prima de control. Además, la contraprestación pagada por la adquisición efectivamente incluyó montos en relación con los beneficios de las sinergias esperadas, el crecimiento de los ingresos, el desarrollo futuro del mercado y la fuerza de trabajo que Mexarrend y Cima han desarrollado. Estos beneficios no se reconocen por separado del crédito mercantil porque no cumplen con los criterios de reconocimiento de los activos intangibles identificables.

d. *Activo intangible y crédito mercantil*

La determinación del intangible como resultado de la combinación de negocios al 31 de diciembre 2020 es como sigue:

	<b>2019</b>
Activo Intangible – Lista de clientes	\$ 39,585,621
Crédito mercantil	<u>30,021,760</u>
	<u>\$ 69,607,381</u>

No se espera que el crédito mercantil sea deducible para efectos fiscales.

e. *Flujos de efectivo neto sobre la adquisición de subsidiarias*

	<b>2019</b>
Consideración pagada en efectivo	\$ 66,214,521
Menos : efectivo y equivalentes de efectivo adquiridos	<u>(75,596,735)</u>
	<u>\$ (9,382,214)</u>

f. *Impacto de la adquisición en los ingresos de la Entidad*

La utilidad del 2021 y 2020 no incluye ingresos, costos por gastos atribuibles a los negocios adquiridos de Mexarrend y Cima debido a que la adquisición fue con fecha de 9 de enero de 2019.

**15. Inversión en asociada**

a. *Detalle de asociada material*

El detalle de la asociada material de la Entidad al cierre del periodo de reporte es como sigue:



31 de diciembre 2021				
Nombre de la Asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de propiedad interés y poder de voto retenido por la Entidad	Resultados en la asociada
Unidoc JV, S.A. de C.V. (i)	Arrendamiento de planta y maquinaria	México	33%	\$ (4,521,700)
Centeo, S.A.P.I. de C.V. (II)	Arrendamiento	México	51%	<u>(4,624,362)</u>
				<u>\$ (9,146,062)</u>

31 de diciembre 2020				
Nombre de la Asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de propiedad interés y poder de voto retenido por la Entidad	Resultados en la asociada
Unidoc JV, S.A. de C.V. (i)	Arrendamiento de planta y maquinaria	México	33%	\$ (95,040)
Centeo, S.A.P.I. de C.V. (II)	Arrendamiento	México	51%	<u>(2,742,085)</u>
				<u>\$ (2,837,125)</u>

31 de diciembre de 2019				
Nombre de la Asociada	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de propiedad interés y poder de voto retenido por la Entidad	Resultados en la asociada
Unidoc JV, S.A. de C.V. (i)	Arrendamiento de planta y maquinaria	Mexico	33%	<u>\$ 40,968,967</u>

Las asociadas incluidas arriba son contabilizadas por el método de participación en los estados financieros individuales.

- (i) En cumplimiento del acuerdo de accionistas, la Entidad tiene el derecho de emitir el 33% de los votos en las asambleas de accionistas de Unidoc JV, S.A. de C.V., el monto de la contraprestación pagada fue de \$18,972,670 el 27 de diciembre de 2020 para constituir el porcentaje de tenencia accionaria arriba mencionada.
- (ii) En cumplimiento del acuerdo de accionistas, la Entidad tiene el derecho de emitir el 51% de los votos en las asambleas de accionistas de Centeo, S.A.P.I. de C.V., el monto de la contraprestación pagada fue de \$22,620,028 el 21 de agosto de 2021 para constituir el porcentaje de tenencia accionaria arriba mencionada.



## 16. Deuda financiera

	2021	2020	2019
Contrato de crédito simple en pesos con Credit Swiss por \$402,000,000, garantizado con cartera de cobro futuro, devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual 12% con vencimiento en 2021.	\$ -	\$ -	\$ 98,101,479
Contrato de crédito simple en pesos con Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, garantía inmobiliaria, devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual equivalente TIIE a 28 días más 3 puntos porcentuales a convenir en el momento de firma del pagaré con vencimiento en 2027 por \$60,000,000.	33,500,000	39,500,000	45,500,000
Contrato de crédito simple en pesos con Banco Ve Por Más S, A. Institución de Banca Múltiple hasta por un monto de \$70,000,000, garantizado con cartera de cobro futuro, devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual equivalente a TIIE 28 días más 4.5 puntos porcentuales con vencimiento en 2027.	54,950,000	59,150,000	63,058,335
Contrato de préstamo con Hewlett Packard en pesos, por la adquisición del equipo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa de interés anual de 11.87% con vencimiento en 2021.	-	-	2,926,618
Colocación de deuda en mercados internacionales de conformidad con la regla 144A, por un monto total de 150 millones de dólares estadounidenses, con una tasa de interés anual de 9.25% con intereses pagaderos semestralmente y vencimiento de capital el 11 de octubre de 2022.	624,361,640	601,765,024	564,405,229
Contrato de crédito simple en pesos con Credit Swiss por \$787,500,000, garantizado con cartera de cobro futuro, devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual del 14% con vencimiento en 2024.	367,600,153	514,640,907	661,681,166



	2021	2020	2019
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 18) de certificados bursátiles en pesos a largo plazo por la cantidad de \$150,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2.25 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	-	74,021,123
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 18-2) de certificados bursátiles en pesos a largo plazo por la cantidad de \$100,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2.25 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	-	49,061,628
Contrato de préstamo con Responsibility Managment Company S.A., por 2.5 millones de dólares, devenga intereses a una tasa anual del 8% con vencimiento en 2021.	-	23,344,193	44,032,135
Contrato de préstamo con Responsibility Managment Company S.A., por 7.5 millones de dólares, devenga intereses a una tasa anual del 8% con vencimiento en 2021	-	74,259,295	140,549,840
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 119) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$230,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	-	228,917,374
Contrato de préstamo con Grupo Financiero Ve por Más, por \$200,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2.75% con vencimiento en 2022.	21,913,460	87,653,780	153,394,100
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 219) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$220,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	-	220,000,000



	2021	2020	2019
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 319) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$135,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	-	132,364,948
Bonos preferentes (senior notes) por un monto total de 300 millones de dólares, con una tasa de interés anual de 10.25% con intereses pagaderos semestralmente con vencimiento original el 24 de julio de 2024.	5,921,719,365	5,703,693,811	5,446,817,895
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 419) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$50,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	-	47,685,635
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 120) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$500,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 1.5 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	248,300,879	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 320) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$115,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	114,590,295	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 520) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$69,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	68,324,080	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 620) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$19,500,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	19,387,198	-



	2021	2020	2019
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 720) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$10,000,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	4,991,833	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 820) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$56,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 7.2 con vencimiento en 2021.	-	55,644,296	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 1020) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$104,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 7.2% con vencimiento en 2021.	-	103,106,084	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 920) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$22,500,000, devenga intereses a una tasa anual equivalente TIIE más 2 puntos porcentuales con vencimiento en 2021.	-	22,411,635	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 1120) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$34,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2021.	-	33,646,622	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 1320) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$165,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2021.	-	163,191,855	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 1220) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$30,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2021.	-	28,739,813	-





	2021	2020	2019
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 1420) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$70,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2021.	-	68,567,219	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 1520) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$33,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2021.	-	32,524,371	-
Contrato de préstamo con Element Fleet Management Corporation México, S.A. de C.V., por \$19,223,864 millones de pesos, devenga intereses a una tasa anual del 10.4% con vencimiento en 2024.	12,637,983	17,366,602	-
Contrato de préstamo con Element Fleet Management Corporation México, S.A. de C.V., por \$21,024,656 millones de pesos, devenga intereses a una tasa anual del 10.48% con vencimiento en 2023.	6,169,481	17,099,459	-
Préstamo con Hewlett Packard, en pesos, para la adquisición de equipos, devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa de interés de 14.38% anual con vencimiento en 2022.	82,485	192,364	287,609
Préstamo con Hewlett Packard, en pesos, para la adquisición de equipos, devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa de interés de 13.37% anual con vencimiento en 2022.	234,386	548,480	822,922
Préstamo con Hewlett Packard, en pesos, para la adquisición de equipos, devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa de interés de 14.38% anual con vencimiento en 2022.	60,715	142,401	213,770
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 00121) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$37,985,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2022.	37,943,025	-	-



	2021	2020	2019
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 00221) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$244,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2022.	243,551,797	-	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 00321) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$68,750,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2022.	68,452,635	-	-
Obligaciones por la emisión (DOCUFOR 00421) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$68,750,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2022.	68,466,725	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 00521) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$117,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 7% con vencimiento en 2022.	116,212,088	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 00621) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$126,750,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	125,626,047	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 00721) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$107,750,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	106,243,496	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 00821) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$80,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	77,981,150	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 00921) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$50,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	49,682,407	-	-



	2021	2020	2019
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 01021) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$20,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	19,848,333	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 01121) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$90,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	89,317,500	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 01221) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$110,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	108,708,019	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 01321) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$82,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	80,077,815	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 01421) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$90,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	89,118,712	-	-
Obligaciones por la emisión (MEXAMX 01521) de certificados bursátiles en pesos a corto plazo por la cantidad de \$23,000,000, devenga intereses a una tasa anual de 6.5% con vencimiento en 2022.	22,062,900	-	-
Línea de crédito revolvente por \$4,000 millones de pesos con Credit Suisse AG, sucursal de las Islas Caimán, devenga intereses a una tasa anual de TIIE + 4.5 puntos porcentuales con vencimiento a largo plazo.	<u>669,710,757</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total deuda	<u>9,016,233,074</u>	<u>8,102,782,496</u>	<u>7,973,841,806</u>



	2021	2020	2019
Menos - Porción a corto plazo	<u>2,055,425,248</u>	<u>1,248,218,383</u>	<u>1,116,775,857</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 6,960,807,826</u>	<u>\$ 6,854,564,113</u>	<u>\$ 6,857,065,949</u>
Deuda bruta	\$ 9,195,957,568	\$ 8,295,993,039	\$ 8,221,906,867
Gastos de emisión	<u>(179,724,494)</u>	<u>(193,210,543)</u>	<u>(248,065,061)</u>
Deuda neta	<u>\$ 9,016,233,074</u>	<u>\$ 8,102,782,496</u>	<u>\$ 7,973,841,806</u>

A continuación, se presenta una conciliación del saldo inicial y final de la deuda financiera:

	2021	2020	2019
Saldo inicial	\$ 8,102,782,496	\$ 7,973,841,806	\$ 4,613,429,767
Préstamos obtenidos	2,230,985,000	1,285,862,963	6,648,578,400
Pago de préstamos	(1,507,473,649)	(1,592,268,748)	(3,138,732,288)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	<u>189,939,227</u>	<u>435,346,475</u>	<u>(149,434,073)</u>
Deuda neta	<u>\$ 9,016,233,074</u>	<u>\$ 8,102,782,496</u>	<u>\$ 7,973,841,806</u>

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, aproximadamente el 12%, 7% y 12% respectivamente de la deuda está garantizada con cartera.

Los vencimientos a plazo mayor de un año de los créditos y certificados bursátiles a largo plazo, son como sigue:

	Importe
2022	\$ 2,055,425,248
2023	574,004,423
2024	6,332,978,399
2025	12,300,000
2026	12,300,000
2027	<u>29,225,004</u>
	<u>\$ 9,016,233,074</u>

## 17. Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 las otras cuentas por pagar y pasivos acumulados se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Provisiones	\$ 10,000,000	\$ 27,682,180	\$ 10,600,000
Impuesto al valor agregado por pagar	287,006,637	454,107,823	576,262,507
Acreedores diversos	-	36,220,742	36,733,166
Depósitos en garantía y anticipos de clientes	11,309,765	20,072,628	40,373,253
Pasivos por derecho de uso	18,103,333	33,143,828	45,696,627
Intereses por pagar	<u>298,564,238</u>	<u>296,152,009</u>	<u>291,141,226</u>
	<u>\$ 624,983,973</u>	<u>\$ 867,379,210</u>	<u>\$ 1,000,806,779</u>



A continuación, se muestra el movimiento de la provisión de gastos generales:

	2021	2020	2019
Provisiones:			
Saldos al 1 de enero	\$ 27,682,180	\$ 10,600,000	\$ 12,570,708
Incrementos	10,000,000	17,698,400	10,600,000
Aplicaciones	<u>(27,682,180)</u>	<u>(616,220)</u>	<u>(12,570,708)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 27,682,180</u>	<u>\$ 10,600,000</u>

## 18. Administración de riesgos financieros

La Entidad tiene exposición a riesgos de mercado, de operación y financieros derivados del uso de instrumentos financieros tales como tasa de interés, crédito, liquidez y riesgo cambiario, los cuales se administran en forma centralizada por la tesorería corporativa. La Entidad busca minimizar su exposición a estos riesgos mediante el uso de coberturas con instrumentos financieros derivados. El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas de la Entidad, aprobadas por el Consejo de Administración, que establecen los principios de contratación de los mismos. El cumplimiento de estas políticas y límites de exposición son revisados por auditoría interna sobre una base continua.

Las diferentes categorías de instrumentos financieros y sus importes al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, se muestran a continuación:

	2021	2020	2019
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 596,532,693	\$ 835,374,079	\$ 2,082,295,332
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable y por venta de equipo a corto y largo plazo	5,017,827,019	4,300,282,135	4,414,682,421
Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo a corto y largo plazo	2,487,708,167	2,193,795,950	1,618,365,130
Otras cuentas por cobrar	10,518,632	7,897,195	3,949,942
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,000	-	-
A valor razonable:			
Instrumentos financieros derivados	328,549,132	156,188,779	-
<b>Pasivos financieros:</b>			
A costo amortizado:			
Deuda financiera a corto y largo plazo	\$ 9,016,233,074	\$ 8,102,782,496	\$ 7,973,841,806
Cuentas por pagar a proveedores	10,865,220	54,518,585	39,557,760
Cuentas por pagar a partes relacionadas	4,346,659	8,193,367	6,246,864
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	326,667,571	393,198,759	384,171,019
Certificados bursátiles fiduciarios	-	-	-
A valor razonable:			
Instrumentos financieros derivados	-	-	135,573,125



El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir otros riesgos, los cuales se describen a continuación:

- a. **Administración del riesgo de capital** - La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estructura de capital de la Entidad se conforma de su deuda neta (principalmente los créditos con instituciones financieras y certificados bursátiles detallados en las Nota 16) y de su capital contable (capital emitido, prima en emisión de acciones, utilidades acumuladas y otras partidas de la utilidad integral detallados en Nota 21. La estructura de capital de la Entidad no está expuesta a ningún tipo de requerimiento de capital.

La administración de la Entidad revisa mensualmente su estructura de capital y los costos por préstamos devengados y controla el capital usando un porcentaje de apalancamiento que es la deuda neta dividida por el capital total más la deuda neta. La Entidad incluye dentro de la deuda neta los préstamos y créditos, cuentas por pagar a proveedores y otros pasivos, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

El índice de apalancamiento neto de la Entidad es el siguiente:

	2021	2020	2019
Deuda financiera a corto y largo plazo	\$ 9,016,233,074	\$ 8,102,782,496	\$ 7,973,841,806
Proveedores y otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	635,849,193	921,897,795	1,040,364,539
Certificados bursátiles fiduciarios	-	-	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(596,532,693)</u>	<u>(835,374,079)</u>	<u>(2,082,295,332)</u>
Deuda neta	<u>\$ 9,055,549,574</u>	<u>\$ 8,189,306,212</u>	<u>\$ 6,931,911,013</u>
Capital contable	<u>1,903,692,191</u>	<u>1,469,831,779</u>	<u>1,431,968,689</u>
Índice de endeudamiento	<u>4.76</u>	<u>5.57</u>	<u>4.84</u>
Intereses generados por deuda	<u>1,393,214,903</u>	<u>1,072,259,995</u>	<u>998,569,049</u>
Índice de cobertura de intereses	<u>1.37</u>	<u>1.37</u>	<u>1.43</u>

- b. **Administración del riesgo de tasa de interés** - Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la Entidad estaba expuesta a riesgos relacionados con la tasa de interés de ciertas deudas contratadas con algunas instituciones, cuya deuda está denominada en dólares estadounidenses y devenga intereses basados en tasas fijas. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para alinearlos con las tasas de interés y los riesgos relacionados, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

El análisis de sensibilidad del Cross currency swap, dólares estadounidenses/pesos mexicanos, flotante/fijo con Scotiabank se preparó bajo la base de tipos de cambio reportados al final del periodo, si el tipo de cambio hubiera tenido un incremento o decremento de 1 peso base en cada período que se informa el pasivo del swap hubiera incrementado o disminuido el saldo como se muestra a continuación:

	2021	2020	2019
Incremento	<u>\$ 89,277,831</u>	<u>\$ 14,651,533</u>	<u>\$ 82,219,086</u>
Decremento	<u>\$ (89,277,831)</u>	<u>\$ (14,651,533)</u>	<u>\$ (82,219,086)</u>



Si las tasas de interés hubieran tenido un incremento de 100 puntos base en cada período que se informa y todas las otras variables hubieran permanecido constantes, la utilidad antes de impuestos del ejercicio por 2021, 2020 y 2019 hubiera disminuido aproximadamente en \$89,277,831, \$14,651.533 y \$82,219,086, respectivamente. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés LIBOR y TIEE.

- c. **Administración del riesgo de crédito** - La Entidad estructura sus operaciones de arrendamiento capitalizable mediante una política de “pricing” que incluye los siguientes puntos: 1) Residuales máximos por tipo de activo y por plazo. Estos valores se basan en el desempeño histórico en el mercado secundario de los activos; 2) Se determina una tasa interna de retorno (TIR) mínima de acuerdo a distintos factores que incluyen, entre otros, resultados paramétricos de análisis de riesgo realizado por la Administración, plazo, monto financiado y concentración.

Los parámetros son aprobados por la Dirección de Finanzas y se actualizan semestralmente; 3) Finalmente, el Comité de Crédito tiene la facultad de exigir incremento en las garantías de cada transacción para mitigar el riesgo. Estos incrementos pueden incluir: a) Cesión de derechos de cobro de ciertos contratos elegibles para la Entidad, b) creación de fideicomisos de garantía que pueden incluir en su patrimonio bienes inmuebles, bienes muebles o derechos de cobro; avales adicionales a los propuestos por el área de riesgo y c) pagos iniciales mayores para incrementar el aforo inicial de la transacción. La Entidad evalúa periódicamente las condiciones financieras de sus clientes y contrata seguros de cobranza o generalmente requieren una garantía, asimismo realiza análisis crediticios para controlar el riesgo derivados del deterioro de la situación financiera de sus clientes. La Entidad no considera que exista un riesgo significativo de pérdida por una concentración de crédito en su cartera de clientes, debido a que la cartera de clientes con riesgo de vencimiento de más de 30 días está garantizada. (En la Nota 6, 7 y 8 se comentan sobre la baja concentración de riesgo derivado de la cartera de clientes).

La Entidad sigue estrictas políticas y procedimiento tendientes a analizar, controlar y mitigar el riesgo de crédito de sus clientes. Todas las operaciones deben integrar un expediente de crédito que incluye información financiera, legal, fiscal y de mercado de cada cliente. La Entidad verifica referencias crediticias, bancarias y comerciales. El departamento de riesgo presenta al Comité de Crédito un estudio y una recomendación sobre cada transacción. El Comité de Crédito puede aprobar, declinar o modificar las condiciones de la transacción. El Comité de Crédito es un órgano colegiado cuya integración y facultades se aprueban y revisan de forma regular por el Comité Ejecutivo de la Entidad. El departamento de crédito realiza actualizaciones de información de cada cliente de forma semestral, lo anterior para identificar posibles cambios adversos en la situación financiera de cada cliente.

- d. **Administración del riesgo de liquidez** - La administración de la Entidad es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quien ha establecido las políticas apropiadas para el control de ésta, a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Entidad, manteniendo reservas de efectivo, disposición de líneas de crédito, monitoreando continuamente los flujos de efectivo, proyectados y reales, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales de la Entidad para sus pasivos financieros considerando los períodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer los pagos y cobros. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses proyectados como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en el estado de situación financiera. En la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago.

La Entidad espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de los activos financieros. Adicionalmente, la Entidad tiene acceso a líneas de crédito revolventes con diversas instituciones bancarias.



Al 31 de diciembre de 2021	Tasa de interés efectiva promedio				
	Ponderada	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 6 años	Total
Deuda financiera	15.75%	\$ 2,055,425,248	\$ 574,004,423	\$ 6,386,803,403	\$ 9,016,233,074
Intereses por devengar	-	862,376,092	716,923,306	654,254,290	2,233,553,688
Cuentas por pagar a proveedores	-	10,865,220	-	-	10,865,220
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	4,346,659	-	-	4,346,659
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	337,977,336	-	-	337,977,336
<b>Total</b>		<b>\$ 3,270,990,555</b>	<b>\$ 1,290,927,729</b>	<b>\$ 7,041,057,693</b>	<b>\$ 11,602,975,977</b>

Al 31 de diciembre de 2020	Tasa de interés efectiva promedio				
	Ponderada	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 6 años	Total
Deuda financiera	14.32%	\$ 1,248,218,383	\$ 750,532,651	\$ 6,104,031,462	\$ 8,102,782,496
Intereses por devengar	-	778,842,243	725,697,289	1,275,148,759	2,779,688,291
Cuentas por pagar a proveedores	-	54,518,585	-	-	54,518,585
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	8,193,367	-	-	8,193,367
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	413,271,387	-	-	413,271,387
<b>Total</b>		<b>\$ 2,503,043,965</b>	<b>\$ 1,476,229,940</b>	<b>\$ 7,379,180,221</b>	<b>\$ 11,358,454,125</b>

Al 31 de diciembre de 2019	Tasa de interés efectiva promedio				
	Ponderada	Menos de 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 6 años	Total
Deuda financiera	10.79%	\$ 1,116,775,857	\$ 264,053,379	\$ 6,593,012,570	\$ 7,973,841,806
Intereses por devengar	-	792,071,049	725,831,474	1,671,355,741	3,189,258,264
Cuentas por pagar a proveedores	-	39,557,760	-	-	39,557,760
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	6,246,864	-	-	6,246,864
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	424,544,272	-	-	424,544,272
<b>Total</b>		<b>\$ 2,379,195,802</b>	<b>\$ 989,884,853</b>	<b>\$ 8,264,368,311</b>	<b>\$ 11,633,448,966</b>

Los importes incluidos en la deuda con instituciones de crédito en 2021, 2020 y 2019, incluyen instrumentos a tasa de interés variable. Los pasivos financieros a tasa de interés variable están sujetos a cambios.

- e. **Administración del riesgo cambiario** - La Entidad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio se manejan dentro de los parámetros de las políticas aprobadas. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 los tipos de cambio fueron: \$20.5157, \$19.9352 y \$18.8727, respectivamente.
- f. Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

	Pasivos			Activos		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Dólares estadounidenses	<u>(325,214,000)</u>	<u>(335,629,000)</u>	<u>(340,629,000)</u>	<u>1,139,954</u>	<u>38,461,736</u>	<u>2,882,860</u>





- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y decremento de 10% en pesos mexicanos contra el dólar estadounidense. El 10% representa la tasa de sensibilidad utilizada cuando se reporta el riesgo cambiario internamente al personal clave de la gerencia, y representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en los tipos de cambio. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera que a la fecha de este informe no cuentan con una cobertura de instrumentos financieros, y ajusta su conversión al final del período con una fluctuación del 10%. El análisis de sensibilidad incluye préstamos externos, así como préstamos de las operaciones extranjeras dentro de la Entidad donde la denominación del préstamo se encuentra en una divisa distinta al peso mexicano. Una cifra negativa o positiva, respectivamente, (como se aprecia en el cuadro que sigue) indica un (decremento) o incremento en los resultados que surge de debilitar en un 10% el peso mexicano con respecto a la divisa en referencia:

	Pesos		
	2021	2020	2019
Incremento efecto en resultados	(324,074,046)	(297,167,264)	(337,746,140)
Decremento efecto en resultados	324,074,046	297,167,264	337,746,140

- g. **Riesgo de mercado** - Las actividades de la Entidad están primariamente expuestas a riesgos financieros de tipos de cambio y tasas de interés. La Entidad contrata una diversidad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a estos riesgos incluyendo:

- Contratos forward de moneda extranjera para cubrir riesgos de fluctuaciones cambiarias y préstamos en otras monedas.

La exposición a riesgos de mercado se mide mediante análisis de sensibilidad. No han existido cambios en la exposición a riesgos de mercado o en la manera en que tales riesgos están siendo administrados y medidos. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la Entidad tiene una posición activa (pasiva) de swap de dólares de \$328,549,132, \$156,188,779 y \$(135,573,125), respectivamente.

## 19. Instrumentos financieros derivados

El objetivo de celebrar contratos con instrumentos financieros derivados es: (1) cubrir parcialmente los riesgos financieros por exposiciones en el tipo de cambio; o (2) la expectativa de un buen rendimiento financiero, originado por el componente de los subyacentes pactados. La decisión de tomar una cobertura económica o financiera, obedece a las condiciones del mercado, a la expectativa que el mismo se tenga a una fecha determinada, y al contexto económico nacional e internacional de los indicadores económicos que influyen en las operaciones de la Entidad.

Durante 2021, 2020 y 2019, con el fin de disminuir el riesgo de futuros incrementos en las tasas de interés tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de la deuda a largo plazo se contrataron “Cross currency swaps” en transacciones “over-the-counter” celebradas con instituciones financieras, con depósitos en garantía en efectivo, los cuales son ajustados de acuerdo al valor razonable de los instrumentos dados en garantía.



Las operaciones realizadas con los diferentes instrumentos financieros de tasas de interés y tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se resumen a continuación:

Instrumento	Intencionalidad	Nacional			Valuación a valor razonable al 31 de diciembre de 2021		Pérdida en Otros resultados integrales, neto de impuestos diferidos
		Monto	Unidad	Vencimiento	Activo (pasivo)	(Utilidad) pérdida resultados	
Call Spread	Cobertura		Dólares	2022	\$ 23,513,633	\$ 1,872,131	\$ 5,023,159
Call Spread	Cobertura		Dólares	2022	26,837,276	1,792,318	5,110,041
Call Spread	Cobertura		Dólares	2024	103,497,974	(18,595,512)	(16,834,050)
Call Spread	Cobertura		Dólares	2024	203,905,874	71,569,111	(36,205,010)
Call Spread	Cobertura		Dólares	2021	-	(3,808,531)	-
Cross Currency Swaps (1)	Cobertura		Dólares	2022	(3,511,254)	7,357,083	(1,563,416)
Cross Currency Swaps	Cobertura		Dólares	2024	(5,233,631)	15,514,793	(1,463,986)
Cross Currency Swaps	Cobertura		Dólares	2024	(5,218,948)	15,514,793	(1,453,708)
Cross Currency Swaps	Cobertura		Dólares	2024	(15,241,792)	57,609,962	(2,816,561)
<b>Total</b>					<u>\$ 328,549,132</u>	<u>\$ 148,826,149</u>	<u>\$ (50,203,532)</u>

Para 2021, los Cross Currency Swaps con vencimiento en 2024 y 2022 incluyen montos por \$95,996,631 correspondientes a intereses devengados registrados en el rubro de Costo por intereses dentro del estado de resultados de 2021.

Durante 2021, la Entidad registró directamente en resultados \$(52,829,518) como instrumentos financieros derivados, los cuales se integran como sigue: 1) flujos de efectivo durante el año de Call Spreads de \$251,183,971 y, 3) reconocimiento de valor razonable de Call Spreads por \$(198,354,453).

Instrumento	Intencionalidad	Nacional			Valuación a valor razonable al 31 de diciembre de 2020		Pérdida en Otros resultados integrales, neto de impuestos diferidos
		Monto	Unidad	Vencimiento	Activo (pasivo)	(Utilidad) pérdida resultados	
Call Spread	Cobertura	15,000,000	Dólares	2022	\$ 10,857,628	\$ 630,615	\$ 2,238,915
Call Spread	Cobertura	15,000,000	Dólares	2022	11,635,762	(5,039,365)	494,923
Call Spread	Cobertura	100,000,000	Dólares	2024	37,878,590	(39,382,665)	(40,786,045)
Call Spread	Cobertura	200,000,000	Dólares	2024	193,125,442	(168,858,273)	(35,275,988)
Call Spread	Cobertura	10,000,000	Dólares	2021	3,660,843	(5,665,040)	144,316
Cross Currency Swaps (1)	Cobertura	30,000,000	Dólares	2022	(9,305,585)	8,871,358	(5,627,432)
Cross Currency Swaps	Cobertura	50,000,000	Dólares	2024	(16,797,734)	4,952,819	(8,633,283)
Cross Currency Swaps	Cobertura	50,000,000	Dólares	2024	(16,694,042)	4,952,737	(8,560,699)
Cross Currency Swaps	Cobertura	200,000,000	Dólares	2024	(58,172,125)	8,088,527	(33,827,652)
<b>Total</b>					<u>\$ 156,188,779</u>	<u>\$ (191,449,287)</u>	<u>\$ (130,121,577)</u>

(1) En julio de 2020, este cross currency swap cambió el monto nacional de \$40 millones de dólares estadounidenses a \$30.6 millones de dólares estadounidenses derivado de la cancelación mencionada en la Nota 1 b) viii.

Para 2020, los Cross Currency Swaps con vencimiento en 2024 y 2022 incluyen montos por \$26,865,441 correspondientes a intereses devengados registrados en el rubro de Costo por intereses dentro del estado de resultados de 2020.



Durante 2020, la Entidad registró directamente en resultados \$218,314,728 como instrumentos financieros derivados, los cuales se integran como sigue: 1) Gasto relativo a instrumentos financieros derivados (Cross Currency Swaps y Call Spreads) cubriendo deuda emitida en 2017 por \$165,343,688 (ver Nota 1, b) viii, and 2) reconocimiento de valor razonable de Call Spreads por \$383,658,416.

Instrumento	Intencionalidad	Nacional			Valuación a valor razonable al 31 de diciembre de 2019		Pérdida en Otros resultados integrales, neto de impuestos diferidos
		Monto	Unidad	Vencimiento	Activo (pasivo)	(Utilidad) pérdida resultados	
Cross Currency Swaps	Negociación	5,000,000	Dólares	Durante 2020	\$ -	\$ (192,230)	\$ -
Cross Currency Swaps	Negociación	3,000,000	Dólares	Durante 2020	-	539,306	-
Call Spread	Cobertura	50,000,000	Dólares	Durante 2020	-	85,895,695	-
Call Spread	Cobertura	15,000,000	Dólares	2022	1,755,710	19,413,790	(2,872,463)
Call Spread	Cobertura	50,000,000	Dólares	Durante 2020	-	69,909,564	-
Call Spread	Cobertura	15,000,000	Dólares	2022	2,405,786	19,112,697	4,132,792
Call Spread	Cobertura	20,000,000	Dólares	Durante 2020	-	16,173,501	-
Call Spread	Cobertura	100,000,000	Dólares	2024	8,000,405	17,420,764	(1,780,219)
Call Spread	Cobertura	200,000,000	Dólares	2024	14,239,689	34,841,528	(2,327,652)
Call Spread	Cobertura	10,000,000	Dólares	2021	783,055	8,174,376	(3,493,093)
Cross Currency Swaps (1)	Cobertura	30,000,000	Dólares	2022	(16,216,532)	10,188,398	10,132,782
Cross Currency Swaps	Cobertura	55,000,000	Dólares	Durante 2020	-	8,695,438	-
Cross Currency Swaps	Cobertura	55,000,000	Dólares	Durante 2020	-	8,917,904	-
Cross Currency Swaps	Cobertura	50,000,000	Dólares	2024	(26,523,115)	7,690,633	13,182,738
Cross Currency Swaps	Cobertura	50,000,000	Dólares	2024	(26,482,014)	7,690,633	13,153,967
Cross Currency Swaps	Cobertura	200,000,000	Dólares	2024	(93,536,109)	29,411,775	44,887,034
<b>Total</b>					<b>\$ (135,573,125)</b>	<b>\$ 343,883,772</b>	<b>\$ (75,015,886)</b>

Para 2019, los Cross Currency Swaps con vencimiento en 2022 incluyen montos por \$59,349,284 correspondientes a intereses devengados registrados en el rubro de Costo por intereses dentro del estado de resultados de 2019. El efecto en el estado de resultados de los otros instrumentos financieros derivados se incluye en el rubro de Efectos en valuación de instrumentos financieros derivados por \$(43,700,531).

El valor razonable de los Call spreads se registró en el balance general como un activo por un monto de \$92,440,777, el cual se registra contra la cuenta de Otros resultados integrales (ORI) como un ingreso. Posteriormente, se realiza una reclasificación por primas devengadas y valor intrínseco, en este caso por \$51,294,979; el cual se registró como un ingreso en el estado de resultados y un gasto en ORI. Las primas de reconocen de forma devengada en el estado de resultados debido a que las opciones se consideran como relacionadas a un periodo de tiempo y el valor intrínseco se reclasifica al estado de resultados para compensar la fluctuación cambiaria que genera la partida cubierta.

El valor razonable de los Cross Currency Swaps se registró en el balance general como un pasivo de \$20,739,241, el cual se registra contra ORI como un gasto. Posteriormente, se realiza una reclasificación por intereses devengados hacia resultados por \$9,017,843.

El objetivo de dichos instrumentos financieros derivados es realizar una estrategia de coberturas para distintas partidas cubiertas. El 20 de enero de 2019, la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados, con el fin de disminuir el riesgo de futuros incrementos en las tasas de interés y tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de la deuda a largo plazo con mercados internacionales por un monto de 340 millones de dólares estadounidenses a la fecha de los estados financieros más recientes.



La Entidad ha designado dichos instrumentos de Cobertura Contable bajo el esquema de cobertura de flujo de efectivo en términos de lo permitido por la normatividad contable internacional y ha documentado formalmente cada relación de cobertura, estableciendo los objetivos, la estrategia de la administración para cubrir el riesgo, la identificación del instrumento de cobertura, la partida cubierta, la naturaleza del riesgo a ser cubierto y la metodología de la evaluación de la efectividad.

Al 31 de diciembre de 2020, los resultados de la efectividad de la cobertura confirman que la relación de cobertura es altamente efectiva, dado que los cambios en el valor razonable y los flujos de efectivo de la partida cubierta son compensados en el rango de efectividad establecido por la Compañía. El método que se utilizó es el de compensación de flujos utilizando un derivado hipotético, dicho método consiste en comparar los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura con los cambios en el valor razonable del derivado hipotético que resultaría en una cobertura perfecta del elemento cubierto.

En esta relación de cobertura, las posibles fuentes de ineffectividad pueden ser algún movimiento en el perfil crediticio de las contrapartes o que el monto de la partida cubierta es menor que el notional del instrumento de cobertura.

Detalle de los instrumentos de cobertura e instrumentos cubiertos a 2021:

31 de diciembre de 2021	Call Spreads – Bono 30.6 millones de dólares	Call Spreads – Bono 300 millones de dólares	Cross Currency Swaps - Bono 30.6 millones de dólares	Cross Currency Swaps – Bono 300 millones dólares
Monto Notional	30,000,000	300,000,000	30,000,000	300,000,000
Moneda	U.S. dollars	U.S. dollars	U.S. dollars	U.S. dollars
Tasa Recibe	-	-	9.25%	10.25%
Monto Notional	-	-	557,425,000	5,698,500,000
Moneda	-	-	Mexican peso	Mexican peso
Tasa Entrega	-	-	10.84%	11.76%
Valor razonable	23,514	334,241	(3,511)	(25,694)
Strike Promedio	19.16 – 27.14	19.065 – 25.0650	18.58	19.00
Vencimiento	Oct 1, 2022	Jul 26, 2024	Oct 1, 2022	Jul 26, 2024
Cambio del Valor Razonable para medir la Inefectividad	23,514	334,241	(3,511)	(25,694)
Cambio del Valor Razonable de la Partida Cubierta	(23,514)	(334,241)	3,511	25,694
Prueba Prospectiva	100%	100%	100%	100%
Exposición	Financial liabilities	Financial liabilities	Financial liabilities	Financial liabilities
Valor en Libros de la Partida Cubierta	30,600,000	300,000,000	30,600,000	300,000,000
Razón de Cobertura	98%	100%	98%	100%

Detalle de los instrumentos de cobertura e instrumentos cubiertos a 2020:

31 de diciembre de 2020	Call Spreads – Bono 30.6 millones de dólares	Call Spreads – Bono 300 millones de dólares	Call Spreads - Bono 10 millones de dólares	Cross Currency Swaps - Bono 30.6 millones de dólares	Cross Currency Swaps – Bono 300 millones dólares
Monto Notional	30,000,000	300,000,000	5,000,000	30,000,000	300,000,000
Moneda	U.S. dollars	U.S. dollars	U.S. dollars	U.S. dollars	U.S. dollars
Tasa Recibe	-	-	-	9.25%	10.25%
Monto Notional	-	-	-	557,425,000	5,698,500,000
Moneda	-	-	-	Mexican peso	Mexican peso
Tasa Entrega	-	-	-	10.84%	11.76%
Valor razonable	22,493	231,004	3,661	(9,306)	(91,664)
Strike Promedio	19.16 – 27.14	19.065 – 30	19.14 – 23.14	18.58	19.00
Vencimiento	Oct 1, 2022	Jul 26, 2024	Dec 15, 2021	Oct 1, 2022	Jul 26, 2024
Cambio del Valor Razonable para medir la Inefectividad	22,493	231,004	3,661	(9,306)	(91,664)



31 de diciembre de 2020	Call Spreads – Bono 30.6 millones de dólares	Call Spreads – Bono 300 millones de dólares	Call Spreads - Bono 10 millones de dólares	Cross Currency Swaps - Bono 30.6 millones de dólares	Cross Currency Swaps – Bono 300 millones dólares
Cambio del Valor Razonable de la Partida Cubierta	(22,493)	(231,004)	(3,661)	9,306	91,664
Prueba Prospectiva	100%	100%	100%	100%	100%
Exposición	Financial liabilities	Financial liabilities	Financial liabilities	Financial liabilities	Financial liabilities
Valor en Libros de la Partida Cubierta	30,600,000	300,000,000	5,000,000	30,600,000	300,000,000
Razón de Cobertura	98%	100%	100%	98%	100%

Detalle de los instrumentos de cobertura e instrumentos cubiertos a 2019:

31 de diciembre de 2019	Call Spreads - Bono 30.6 millones de dólares	Call Spreads - Bono 300 millones de dólares	Call Spreads - Bono 10 millones de dólares	Cross Currency Swaps - Bono 30.6 millones de dólares	Cross Currency Swaps - Bono 300 millones de dólares
Monto Nocional	30,000,000	300,000,000	10,000,000	30,000,000	300,000,000
Moneda	Dólares estadounidenses	Dólares estadounidenses	Dólares estadounidenses	Dólares estadounidenses	Dólares estadounidenses
Tasa Recibe	-	-	-	9.25%	10.25%
Monto Nocional	-	-	-	557,425,000	5,698,500,000
Moneda	-	-	-	Pesos mexicanos	Pesos mexicanos
Tasa Entrega	-	-	-	10.84%	11.76%
Subyacente	Dólares estadounidenses / Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses / Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses / Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses / Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses / Pesos mexicanos
Valor razonable	4,161,496	22,240,094	783,055	(16,216,532)	(146,541,238)
Strike Promedio	19.16 – 27.14	19.065 – 25.065	19.14 – 23.14	18.58	19.00
Vencimiento	10 nov 2022	26 jul 2024	Semestralmente hasta 15 dic 2021	10 nov 2022	26 jul 2024
Cambio del Valor Razonable para medir la Inefectividad	4,161,496	22,240,094	783,055	(16,216,532)	(146,541,238)
Cambio del Valor Razonable de la Partida Cubierta	(4,161,496)	(22,240,094)	(783,055)	-16,216,532	146,541,238
Prueba Prospectiva	100%	100%	100%	100%	100%
Exposición	Pasivos financieros	Pasivos financieros	Pasivos financieros	Pasivos financieros	Pasivos financieros
Valor en Libros de la Partida Cubierta	30,600,000	300,000,000	10,000,000	30,600,000	300,000,000
Razón de Cobertura	106%	106%	106%	106%	106%

## 20. Valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan abajo ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del balance general.

Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1: las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;



- Nivel 2: las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios; y
- Nivel 3: las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable, cuentas por cobrar de financiamiento en efectivo y factoraje, documentos por cobrar y deuda a largo plazo de la Entidad se registran a su costo amortizado y, consiste en inversiones, cuentas y documentos por cobrar y deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a largo plazo se utilizan los precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable de los otros instrumentos financieros se utilizan otras técnicas como la de flujos de efectivo estimados, considerando las fechas de flujo en las curvas intertemporales de mercado y descontando dichos flujos con las tasas que reflejan el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable:

	2021		2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros:</b>						
Cuentas por cobrar por arrendamiento capitalizable y por venta de equipo a corto y largo plazo	\$ 5,017,827,019	\$ 5,153,204,324	\$ 4,102,564,326	\$ 4,676,986,851	\$ 4,414,682,421	\$ 4,663,475,285
Cuentas por cobrar por factoraje y financiamiento en efectivo a corto y largo plazo	<u>2,487,708,167</u>	<u>2,528,755,352</u>	<u>2,193,795,950</u>	<u>2,337,880,088</u>	<u>1,618,365,130</u>	<u>1,979,767,596</u>
	7,505,535,186	7,681,959,675	6,296,360,276	7,014,866,939	6,033,047,551	6,643,242,881
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Deuda financiera a corto y largo plazo	(9,016,233,074)	(8,469,302,588)	(8,102,782,496)	(7,913,535,515)	(7,973,841,806)	(8,136,556,061)
Pasivo de arrendamiento	<u>(18,103,333)</u>	<u>(18,103,333)</u>	<u>(33,143,828)</u>	<u>(33,143,828)</u>	<u>(45,696,627)</u>	<u>(45,696,627)</u>
	<u>(9,034,336,407)</u>	<u>(8,487,405,921)</u>	<u>(8,135,926,324)</u>	<u>(7,946,679,343)</u>	<u>(8,019,538,433)</u>	<u>(8,182,252,688)</u>
Total activos (pasivos) financieros, netos	<u>\$ (1,528,801,221)</u>	<u>\$ (805,446,246)</u>	<u>\$ (1,641,848,239)</u>	<u>\$ (931,812,404)</u>	<u>\$ (1,986,490,882)</u>	<u>\$ (1,539,009,807)</u>

El valor razonable de los activos financieros y de los pasivos financieros se determina en base al importe al que el instrumento podría ser intercambiado en una transacción entre partes interesadas, distinta a una venta forzada o por liquidación.

Para estimar los valores razonables se utilizaron los siguientes métodos e hipótesis:

- (1) Los préstamos y créditos a largo plazo por cobrar con tasa de interés fijo y variable son evaluados por la Entidad en función de parámetros tales como las tasas de interés, los factores de riesgo específicos del país, la solvencia individual del cliente y las características de riesgo del proyecto financiado. En base a esta evaluación, se registran provisiones por las pérdidas esperadas de estos saldos por cobrar.



- (2) La Entidad contrata instrumentos financieros derivados con diversas contrapartes, principalmente instituciones financieras con calificaciones crediticias aptas (“Investment grade”). Los derivados son valuados usando técnicas de valuación con datos de mercado observables son principalmente las permutas de tasas de interés, las compraventas a plazo de divisas. Las técnicas de valuación regularmente aplicadas incluyen modelos de precios futuros, utilizando cálculos del valor presente. Los modelos incorporan diversos datos, incluyendo la calidad crediticia de la contraparte, los tipos de cambio de contado y los tipos de cambio a plazo y las curvas de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el valor de mercado de las posiciones de instrumentos derivados se presenta neto del ajuste por la valoración crediticia atribuible al riesgo de incumplimiento de la contraparte.

Jerarquía de valor razonable. Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, todos los cálculos de valor razonable fueron clasificados como nivel 2.

## 21. Capital social

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el capital social se integra como sigue:

	2021		2020		2019	
	No. de acciones	Importe	No. de acciones	Importe	No. de acciones	Importe
Capital fijo:						
Serie A	50,000	\$ 50,000	50,000	\$ 50,000	50,000	\$ 50,000
Capital variable:						
Serie B	<u>46,604,233</u>	<u>46,604,233</u>	<u>42,722,409</u>	<u>42,722,409</u>	<u>42,722,409</u>	<u>42,722,409</u>
Total	<u>46,654,233</u>	<u>\$ 46,654,233</u>	<u>42,772,409</u>	<u>\$ 42,772,409</u>	<u>42,772,409</u>	<u>\$ 42,772,409</u>

- El capital social está integrado por acciones comunes nominativas Serie A con valor nominal de \$1 por acción. El capital variable es ilimitado y está representado por acciones Serie B con valor nominal de \$1 por acción.
- En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de diciembre de 2020, los accionistas acordaron aumentar el capital social mediante la emisión de acciones ordinarias nominativas clase B clase I de valor nominal de un peso cada una equivalente a la cantidad de \$3,881,824 de capital social y \$203,718,176 de prima en emisión de acciones que fueron pagados el 31 de marzo de 2021.
- De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la reserva legal a valor nominal asciende a \$12,008,888, la cual está presentada en el rubro de utilidades acumuladas.
- Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2021	2020	2019
Cuenta de capital de aportación	\$ 1,665,012,937	\$ 1,344,185,091	\$ 1,303,136,298
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2013 (CUFIN)	173,889,978	161,984,143	157,037,463
CUFIN a partir de 2014	<u>361,914,499</u>	<u>342,554,238</u>	<u>332,093,300</u>
Total	<u>\$ 2,200,817,414</u>	<u>\$ 1,848,723,473</u>	<u>\$ 1,792,267,061</u>

Derivado de la Reforma fiscal 2014, los dividendos que se paguen a personas físicas y a personas morales residentes en el extranjero sobre utilidades generadas a partir de 2014, estarán sujetas a una retención de un impuesto adicional del 10%.



Se pagará ISR por las utilidades generadas a partir de 2014 que sean distribuidas por la Entidad, para tal efecto estará obligado a mantener la CUFIN con las utilidades generadas hasta 2013 e iniciar otra CUFIN con las utilidades generadas a partir de 2014.

## 22. Employee benefits

### a. *Planes de beneficios definidos*

La Entidad patrocina planes por beneficios definidos financiados para empleados calificables de sus subsidiarias, los cuales incluyen indemnizaciones.

La Entidad administra un plan que cubre también primas de antigüedad para todo su personal que labora en México, que consiste en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley.

Los planes normalmente exponen a la Entidad a riesgos actuariales como: riesgo de inversión, de tipo de interés, de longevidad y de salario.

Riesgo de inversión	El valor presente del plan de la obligación por beneficios definidos se calcula utilizando una tasa de descuento que se determina en función de los rendimientos de los bonos corporativos de alta calidad; si el retorno de los activos del plan está por debajo de esta tasa, se originará un déficit en el plan. Actualmente, el plan cuenta con una inversión relativamente equilibrada en valores de renta variable, instrumentos de deuda e inmuebles.
Riesgo de tasa de interés	Una disminución en la tasa de interés de los bonos aumentará el pasivo del plan, sin embargo, éste se compensará parcialmente por el incremento en el retorno de las inversiones de deuda del plan.
Riesgo de longevidad	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en función de la mejor estimación de la mortalidad de los participantes del plan, tanto durante como después de su empleo. Un aumento de la esperanza de vida de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.
Riesgo salarial	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en base a los salarios futuros de los participantes del plan. Por lo tanto, un aumento en el salario de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionan a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2021 por actuarios independientes. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	<b>2021</b>
	%
Tasa de descuento	7.00
Tasa esperada de incremento salarial	5.00
Edad de jubilación para los pensionados actuales (años):	
Hombres y mujeres	65





Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos son:

	<b>2021</b>
Costo del servicio:	
Costo laboral del servicio actual	\$ 209,636
Costo de servicios pasados	233,571
(Ganancias) pérdidas actuariales	171,543
Gastos por interés neto	16,346
Reconocimientos de antigüedad	<u>7,295,442</u>
	<u>\$ 7,926,538</u>

Del costo del servicio del año, se ha incluido el total en resultados en gastos de operación.

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	<b>2021</b>
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ -
Costo laboral del servicio actual	209,636
Costo por intereses	16,346
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	171,543
Costo de los servicios pasados	233,571
Reconocimiento de antigüedad	7,295,442
Beneficios pagados	<u>33,710</u>
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>\$ 7,892,828</u>

### 23. Saldos y transacciones con partes relacionadas

a. Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se integran como sigue:

	<b>Relación</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Por cobrar:				
Centeo, S.A.P.I. de C.V.	Parte relacionada	<u>\$ 8,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Por pagar:				
Alta Growth (4)	Accionista	\$ -	\$ -	\$ 2,264,724
Abraaj (5)	Accionista	<u>4,346,659</u>	<u>8,193,367</u>	<u>3,982,140</u>
		<u>\$ 4,346,659</u>	<u>\$ 8,193,367</u>	<u>\$ 6,246,864</u>

- (1) La Entidad tiene un saldo por cobrar a Liquid Capital México, S.A. de C.V, por un préstamo otorgado a tasa de interés anual de 12 % con fecha de vencimiento en 2020. El monto del préstamo incluye intereses acumulados.
- (2) La Entidad tiene un saldo por cobrar a Abraaj correspondiente a un préstamo a corto plazo el cual genera intereses a una tasa de interés fija del 7% anual, el cual fue pagado el 22 de marzo de 2020.
- (3) La Entidad tiene un saldo por cobrar a Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz correspondiente a un préstamo por arrendamiento capitalizable por un monto total de \$23,360,922 a un plazo de 5 años y el cual genera intereses a una tasa de interés del 16% anual,
- (4) La Entidad tiene un saldo por pagar a Alta Growth correspondiente al pago de servicios de asesoría.
- (5) La Entidad tiene un saldo por pagar a Abraaj correspondiente al pago de servicios de asesoría.



- b. Las transacciones realizadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, fueron como sigue:

	2021	2020	2019
Gastos:			
Servicios al accionista	\$ <u>-</u>	\$ <u>6,049,600</u>	\$ <u>-</u>

Pago de dividendos. El Presidente y principal accionista tiene el derecho de recibir un dividendo preferente anual por la cantidad de \$3,300,000 dólares estadounidenses, Aureos Latin American Fund LLP y Fondo Aureos Colombia por la cantidad de \$1,500,000 dólares estadounidenses (ver Nota 21). Durante 2019, los accionistas tenedores de las acciones serie "I" y "II" renunciaron al pago del dividendo preferente correspondiente al ejercicio.

## 24. Gastos de operación por naturaleza

- a. Los gastos de administración son como sigue:

Concepto	2021	2020	2019
Honorarios	\$ 45,284,531	\$ 39,624,563	\$ 63,976,118
Mantenimiento	4,861,590	733,325	964,735
Gastos y derechos legales	1,968,032	2,494,825	10,949,110
Estimaciones gerenciales	-	1,004,695	-
Cursos	-	320,044	168,521
Comisiones	906,245	524,012	675,936
Servicios administrativos	109,646,260	83,791,333	69,223,655
Programas y software	18,806,464	17,085,373	16,054,681
Propaganda y publicidad	5,238,299	6,841,441	3,228,811
Servicios de telefonía y otros	1,926,220	2,617,392	3,120,200
Depreciación	789,198	735,515	1,215,280
Gastos de instalación	5,891,324	4,379,665	4,971,657
Arrendamiento	16,319,191	16,885,950	18,605,005
Otros	<u>14,074,457</u>	<u>7,376,160</u>	<u>4,992,913</u>
Total	\$ <u>225,711,811</u>	\$ <u>184,414,293</u>	\$ <u>198,146,621</u>

- b. Los gastos de venta son como sigue:

Concepto	2021	2020	2019
Estimación para cuentas de cobro dudoso	\$ 2,000,000	\$ 71,000,000	\$ 88,739,478
Comisiones	30,688,984	23,451,924	10,260,889
Honorarios	7,347,379	6,884,628	20,476,858
Mantenimiento	5,088	5,312,437	5,451,721
Arrendamiento	-	-	-
Otros	<u>7,632,437</u>	<u>1,996,070</u>	<u>15,594</u>
Total	\$ <u>47,673,888</u>	\$ <u>108,645,056</u>	\$ <u>124,944,540</u>



## 25. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR.

ISR. La tasa fue 30% para 2021, 2020 y 2019 y como resultado de la nueva Ley de ISR la tasa continuará siendo el 30% para los años posteriores.

### a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	2021	2020	2019
ISR			
Causado	\$ 9,840,226	\$ 5,744,609	\$ 13,166,332
Diferido	<u>(105,432,960)</u>	<u>(189,902,638)</u>	<u>(80,307,324)</u>
	<u>\$ (95,385,479)</u>	<u>\$ (184,158,029)</u>	<u>\$ (67,140,991)</u>

### b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2021 %	2020 %	2019 %
Tasa legal	30	30	30
Ajuste en la valuación de activos fijos	(101.9)	118.8	95
Método de participación	(24.7)	0.9	36
No deducibles	1.7	0.9	2
Efectos de la inflación y otros	<u>(92.3)</u>	<u>51.4</u>	<u>33</u>
Tasa efectiva	<u>(187.2)</u>	<u>202.0</u>	<u>106.4</u>

### c. Los principales conceptos que originan el saldo del (activo) pasivo por impuesto a la utilidad diferido al 31 de diciembre, son:

	2021	2020	2019
Activos por impuestos diferidos:			
Propiedades, mobiliario y equipo	\$ 966,606,333	\$ 756,725,623	\$ 661,204,964
Estimación de cuentas de cobro dudoso	91,089,662	90,810,021	90,549,595
Reserva de inventario obsoleto	-	-	1,132,960
Anticipo a clientes	-	133,585	6,845
Pérdidas fiscales por amortizar	218,334,870	203,039,587	162,518,068
Pérdida por intereses por amortizar	154,797,338	95,234,798	-
Instrumentos financieros derivados	<u>47,575,460</u>	<u>20,365,591</u>	<u>4,536,868</u>
	<u>1,478,403,665</u>	<u>1,166,309,205</u>	<u>919,949,300</u>
Pasivos por impuestos diferidos:			
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Inversión en arrendamiento	891,100,261	763,148,896	751,442,590
Pagos anticipados	<u>196,812,523</u>	<u>84,541,082</u>	<u>63,406,847</u>
	<u>1,087,912,784</u>	<u>847,689,978</u>	<u>814,849,437</u>
Impuesto diferido (activo), neto	<u>\$ (390,490,881)</u>	<u>\$ (318,619,227)</u>	<u>\$ (105,099,863)</u>



- d. A continuación, se muestran los saldos del impuesto diferido (activo) pasivo presentados en el estado de situación financiera.

	2021	2020	2019
Impuesto diferido activo, neto	\$ <u>(390,490,881)</u>	\$ <u>(318,619,227)</u>	\$ <u>(105,099,863)</u>

- e. Los movimientos del impuesto diferido pasivo (activo) neto del ejercicio son como sigue:

	2021	2020	2019
Saldo inicial	\$ (318,619,227)	\$ (105,099,863)	\$ (20,255,671)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	(105,225,705)	(189,902,638)	(80,307,324)
Otros efectos	(896,540)	(1,837,843)	-
Impuesto diferido aplicado a otros resultados integrales	<u>34,250,591</u>	<u>(21,778,883)</u>	<u>(4,536,868)</u>
Saldo final	\$ <u>(390,490,881)</u>	\$ <u>(318,619,227)</u>	\$ <u>(105,099,863)</u>

- f. Las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido parcialmente el activo por impuesto sobre la renta diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2021 son:

Fecha de vencimiento	Pérdida fiscal por amortizar
2029	\$ 521,027,345
2030	130,445,379
2031	<u>76,310,177</u>
	<u>\$ 727,782,901</u>

## 26. Contingencias

- a. Algunas subsidiarias tienen juicios pendientes a favor o en contra como resultado del curso normal de sus operaciones. Tales juicios involucran incertidumbres y en algunos casos, es posible que los mismos se resuelvan en su contra. No obstante que no es posible determinar los importes involucrados en los juicios pendientes, la Administración considera con base en los elementos conocidos, cualquier pasivo resultante no afectaría de manera importante la situación financiera o los resultados de operación de la Entidad o de sus subsidiarias.

## 27. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 5 de abril de 2022, por el Lic. Alejandro Monzó Rosa, Director General de la Entidad y por el C.P. Héctor Esquivel Zepeda, Director de Finanzas de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

\* \* \* \* \*

