

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	24
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	26
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	28
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	29
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	31
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	33
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	37
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	41
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	42
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	43
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	44
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	47
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	48
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	49
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	57
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto .....	61
[800500] Notas - Lista de notas.....	62
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	96
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	125

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. Fue constituida el 23 julio de 1996 bajo la denominación social de Docuformas, S.A.P.I. de C.V. en la Ciudad de México, quien después de 23 años en el mercado anuncio al público inversionista mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 31 de Octubre de 2019, el cambio de denominación social a Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.; que en lo sucesivo a partir de la fecha citada se entenderá que su denominación social de Docuformas , S.A.P.I. de C.V. cambio a Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. por lo que para efectos de nuestros futuros repostes solo sustuiremos la nueva denominación social de la emisora para un mejor entendimiento y seguimiento de nuestra información.

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

MEXARREND, desde su constitución se ha caracterizado por estar en constante innovación y crecimiento, somos una Sociedad Anónima Promotora de Inversión (S.A.P.I) que está en busca de 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 integramos grupo 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 una empresa 100% mexicana, especializada en la comercialización de tecnología, financiamiento y arrendamiento de equipo busco como estrategia de negocio tener como aliados a diversas marcas como Xerox, HP y Devlyn entre otros, esto con el propósito de poder 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 permitió a MEXARREND\* convertirse históricamente en 2006, al cumplir 10 años en el mercado, en la primera empresa mediana en emitir deuda pública en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Durante los últimos diez años grupo 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, las cuales ahora forman parte del grupo como subsidiarias, por tal motivo Mexarrend ahora es capaz de obtener capital y de poder financiar sus operaciones en volúmenes mayores a los que se encuentra operando actualmente.

La rápida y sana evolución de MEXARREND le permitió en 2008 obtener inversión extranjera, convirtiéndose así en la primera empresa que se integra en México al Fondo de Inversión Privado AUREOS LATIN AMERICA FUND 1 (ALAF).

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con el fin de acrecentar la oferta de servicios financieros y satisfacer ampliamente las necesidades de nuestros clientes, decidimos expandir nuestro negocio y para ello formalizamos un acuerdo comercial de dejar de ser Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. (anteriormente denominada Docuformas, S.A.P.I. de C.V.) (la "Emisora") y formar parte de Liquid Capital Corporation por lo que a partir del 1° de octubre de 2012 nuestro nombre comercial sería Liquid Capital Corporation, el cual 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. ("ICI"), 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 de 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 Iraza Internacional, SA de CV; quien tiene como actividad principal el arrendamiento y la compra venta de equipo.

Con fecha 15 de febrero de 2018 Aureos Latin American Fund I, L.P. y Fondo Aureos Colombia, Fondo de Capital Privado vendieron (el "SPA I") el total de sus acciones que representan el 32.07% del capital social a un grupo de inversionistas liderado por Alta Growth.

Con fecha 15 de febrero de 2018 Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz ("AW") vendió a Alta el 10.69% del total del capital social de la Sociedad, (el "SPA II") y a CKD Abraaj 38.48%.

Con fecha 15 de mayo de 2018, Abraaj Thames B.V. celebró Convenio de Adhesión con el SPA II mediante el cual Abraaj ND se adhirió como comprador al SPA II y acordó adquirir el 50% de las Acciones de CKD Abraaj es decir 19.24%.

El 28 de junio de 2018 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo su primera emisión de Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto total de \$150,000,000 representado por 1,500,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.00.

El 30 de agosto de 2018 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo una segunda emisión de Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto total de \$100,000,000 representado por 1,000,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.00.

El 10 de enero de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. (anteriormente denominada Docuformas, S.A.P.I. de C.V.) (la "Emisora") adquirió el 100% de las acciones de Mexarrend, SA de CV y Compañía Mexicana de arrendamientos SA de CV

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 21 de febrero de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo su tercera emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$230,000,000 representado por 2,300,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.

El 25 de abril de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo su cuarta emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$220,000,000 representado por 2,200,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.

El 20 de junio de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo su quinta emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$135,000,000 representado por 1,350,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.

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 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*).

El 26 de septiembre de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo su sexta emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$50,000,000 representado por 500,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.

El 15 de octubre de 2019 mediante Asamblea General Extraordinaria MEXARREND, S.A.P.I de C.V. (anteriormente denominada Docuformas, S.A.P.I. de C.V.) (la "Emisora") y sus 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. resolvieron bajo el consentimiento de sus accionistas la aprobación y aceptación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y los del periodo comprendido del 1 enero de 2019 al 31 de agosto de 2019 para llevar a cabo el proceso de fusión entre Docuformas, S.A.P.I de C.V. como sociedad fusionante y sus subsidiarias como sociedades fusionadas, con lo anterior se acordó que la fusión surtiría sus efectos el 31 de octubre de 2019 y frente a terceros en la fecha de su inscripción en el Registro Público de Comercio, una vez concluido el proceso de fusión la denominación social de la sociedad de "Docuformas, S.A.P.I de C.V." cambiaría a "Mexarrend, S.A.P.I de C.V.", en consecuencia a este último punto se aprobó modificar el Artículo Primero de sus estatutos sociales, lo anterior a partir de la fecha en que surta efectos la Fusión.

El 16 de Octubre de 2019 Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. (anteriormente denominada Docuformas, 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 capital social de la Sociedad después de la fusión está integrado de la siguiente manera:

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Accionista	% de participación
Alta Growth	35.70%
CKD Abraj	24.90%
Abraj Thames B.V	24.90%
Adam Peter Jan Wiaktor Ryankiewics	<u>14.50%</u>
<b>TOTAL</b>	<b>100.00%</b>

MEXARREND, S.A.P.I de C.V., anuncia que los Estados Financieros Consolidados No Auditados por el 4T2019, fueron elaborados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia"

## Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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

MEXARREND, desde su creación se ha caracterizado por estar en constante innovación y crecimiento, somos una Sociedad Anónima Promotora de Inversión (S.A.P.I) que está en busca de 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 grupo MEXARREND tenemos el compromiso de dar vida a nuestros planes de financiamiento y seguir innovando productos para el desarrollo de las empresas mexicanas.

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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:**

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

**Beneficios:**

- Adquieres un activo productivo en propiedad sin hacer un gran desembolso.
- Registras 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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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.

## FACTORIN

Los beneficios de este servicio es que pueden recibir el financiamiento de hasta por el 70% del valor de sus **facturas** con una contratación sencilla, rápida y segura, con lo cual tendrá mayor flujo de efectivo a corto plazo sin atrasarse en sus pagos de nómina y proveedores.

## Características:

- Somete a descuento financiero las cuentas por cobrar con la finalidad de obtener mayor liquidez en las empresas.

## Beneficios

- Se pueden obtener flujos de efectivo a corto plazo.
- Tienes una mejor planeación en tus gastos operativos.
- Reinviertes el capital de trabajo en tu negocio.
- Potencializa descuentos por pronto pago a proveedores.
- Convierte tus facturas en liquidez.

## 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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

#### 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.

#### REINTING

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.



Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Optimiza el capital de trabajo al no tener que desviarlo para adquirir y administrar los vehículos.

## REMEX

Similar al producto anterior, con Remex las empresas **disponen de forma inmediata del equipo de transporte (nuevo o semi nuevo)** y se capitalizan mediante la renta del activo. Este servicio les ayuda a mejorar su capital de trabajo proporcionándote liquidez al no tener que hacer la inversión total en el activo.

Remex es ideal para transportistas independientes que quieran incrementar la rentabilidad de su actividad o para las empresas dedicadas al transporte de carga, de distribución, tráfico y logística y que pretendan mejorar su eficiencia operativa sin tener que hacer grandes desembolsos.

Línea de negocio enfocada a transportistas independientes que desean incrementar sustancialmente la rentabilidad de su negocio sin tener que hacer grandes desembolsos.

Características:

- Se dispone de forma inmediata del equipo de transporte (nuevo o semi nuevo).
- Capitalizas de forma inmediata la renta del activo.
- Se mejora el capital de trabajo y liquidez al no tener que hacer la inversión total en el activo.

Beneficios:

- Rentas 100% deducible en la base del impuesto.
- Incrementa la capacidad de transportación y ganancias operativas.
- Brinda la oportunidad de incrementar el capital de trabajo (a través del sale & lease back).
- Todas las cotizaciones contemplan un mes de gracia para el trámite de placas.

## LEASE INMOBILIARIO

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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 State 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 State es un modelo de negocio novedoso que les permite inyectar capital a su empresa.

El domicilio social y principal de sus negocios de la Entidad se encuentra en Sierra Gorda No. 42, Lomas de Chapultepec Sección VIII, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000 en México, CDMX. Nuestra dirección del sitio web es [www.Mexarrend.mx](http://www.Mexarrend.mx)

La Entidad no tiene empleados por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, los servicios que requiere para su administración y operación le son proporcionados por terceros independientes, quienes asumen la responsabilidad laboral, en conjunto con la Entidad, de acuerdo con el contrato de servicios celebrado. Los contratos automáticamente se renuevan y pueden ser cancelados por ambas partes previo aviso.

---

**Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]**

---

No	OBJETIVO	INDICADORES	METRICAS	RESPONSABLE
1.0	Crecimiento rentable	1.1 Utilidad	2,470,000,000	Área Comercial
		1.2 Actividad	6,700,000,000	Área Comercial
		1.3 Cobranza	2,200,000,000	Área Comercial
		1.4 Cartera	2,479,000,000	Área Comercial
		1.5 Clientes Totales	1,047	Área Comercial
2.0	Experiencia del cliente	2.1 Customer Effort Score	40	Marketing
		2.2 Net Promoter Score	40	Marketing
3.0	Cobertura y generación de demanda	3.1 Programa Vendor	22	Marketing
		3.2 Broker	50	Marketing
		3.3 Verticales	3	Marketing
		3.4 Sucursales	2	Marketing
		3.5 Contact Center	300,000,000	Marketing
4.0	Transformación Digital	4.1 Plataforma Front Digital	1	Procesos & Proyectos
		4.2 Plataforma back Digital	1	Procesos & Proyectos
5.0	Desarrollo de Talento	5.1 Planes de carrera y desarrollo institucional	6	Capital Humano
		5.2 Capacitación	100%	Capital Humano
6.0	Generación y optimización de procesos	6.1 Número de procesos documentados	18 procesos	Procesos y proyectos
		6.2 % Cumplimiento en proyectos	90% de cumplimiento en proyectos	Procesos y proyectos
7.0	Gente competente y capacitada	7.1 Evaluación de desempeño APP	155 empleados	Capital Humano
		7.2 Plan de capacitación al 100%	100%	Capital Humano
8.0	Infraestructura TI	8.1 Plataforma back Digital	100%	IT
		8.2 SLA al 90%	90.00%	IT
9.0	Administración financiera	9.1 Utilidad neta (según presupuesto)	245,000,000	Finanzas
		9.2 Cumplimiento Estados Financieros	100%	Finanzas
10.0	Fondeo	10.1 Fondeo	2,800,000,000	Relación con Inversionistas
		10.2 Cumplimiento	100%	Relación con Inversionistas

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

---

### Uso de sus recursos

Los recursos netos que son obtenidos por Mexarrend como resultado de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizados al amparo de los Programas corto y largo plazo, son utilizados para amortizar parcial o totalmente pasivos y para capital de trabajo.

Los recursos de las Emisiones realizadas al amparo del Programa no se utilizan 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 son 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.

Los recursos netos obtenidos por la segunda emisión de Notas Preferentes en el 3T2019 fueron utilizados para pre pagar parte de la contraprestación de su primera emisión en el extranjero, así como los intereses devengados y gastos generados por dicha oferta, otra de nuestras buenas practicas fue cubrir el pago de algunas líneas de crédito y de los fideicomisos No. CIB / 2613 de ARG y cib/2663 de empresas subsidiarias de Mexarrend (anteriormente denominada Docuformas, S.A.P.I. de C.V.) (la "Emisora"), los ingresos netos restantes fueron utilizados para capital de trabajo.

### Factores de riesgo relacionados

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 Compañía 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.

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 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 Compañía. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 se recuperan así la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

#### Factores de riesgo relacionados con la emisión de Notas Internacionales.

Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta Mexarrend o inversionistas en México, los Riesgos e incertidumbres adicionales que actualmente no conocemos o que consideramos actualmente inmaterial también pueden perjudicar nuestras operaciones comerciales, lo que también podría resultar la pérdida total o parte de la inversión de nuestras notas. Cualquiera de los siguientes riesgos, si alguno de ellos ocurre realmente, es probable que materialmente afecte adversamente nuestro negocio, condición financiera, flujo de caja y resultados de operaciones y podría materialmente afectar el valor o la liquidez de los pagarés y provocar la pérdida total o parte de su inversión o el fracaso recibir pagos puntuales con respecto a las notas.

#### Riesgos relacionados con nuestro negocio

Nuestra condición financiera y resultados de operaciones pueden verse afectados adversamente por interrupciones y volatilidad en los mercados financieros mundiales, así como condiciones económicas y políticas específicas de México, puede afectar sustancialmente nuestras ventas y rentabilidad. Aunque creemos que lo adverso en todo el mundo y las condiciones económicas experimentadas en los últimos años están mejorando, el grado y el ritmo de recuperación es incierto y se espera que varíe en todo el mundo, en los mercados crediticios mundiales la inestabilidad en el ambiente geopolítico en muchas partes del mundo y otras interrupciones pueden continuar presionando sobre las condiciones económicas mundiales.

Estamos sujetos a riesgos asociados con consecuencias económicas adversas, incluida la desaceleración económica, la inflación, la volatilidad y el endurecimiento del crédito y mercados de capitales, Además los cambios en las condiciones económicas y financieras en los mercados en los que Operamos y comercializamos nuestros productos puede afectar la confianza y gasto del consumidor, en particular, una contracción en los mercados crediticios puede afectar nuestra capacidad financiera y operativa.

Las políticas gubernamentales actuales de los Estados Unidos hacia México han creado inestabilidad, incertidumbre y puede afectar negativamente a la economía mexicana. A pesar de que Estados Unidos, Canadá y México tienen un acuerdo sobre los términos y condiciones de la USMCA, que se espera que reemplace NAFTA, la USMCA está pendiente de la ratificación nacional por parte de Estados Unidos y Canadá.

México ratificó la USMCA el 19 de junio de 2019. No podemos asegurarle que Estados Unidos y Canadá lo harán tener éxito en sus procesos internos para la ratificación e implementación de la USMCA que podría afectar significativamente la economía mexicana y los mercados financieros en México. Un empeoramiento de las condiciones económicas mundiales probablemente tendría un impacto negativo en la industria mexicana de servicios financieros y otros negocios relacionados. El empeoramiento de estas condiciones podría tener los siguientes efectos:

- Mayor regulación de las industrias financieras y relacionadas que pueden limitar las tasas de interés que puede cobrar, aumentar nuestros costos de capital y limitar nuestra capacidad de buscar oportunidades comerciales;
- La incapacidad para estimar las pérdidas inherentes a la exposición crediticia o para hacer difícil, subjetivo y juicios complejos, incluyendo pronósticos de condiciones económicas y cómo estos las condiciones pueden afectar la capacidad de nuestros clientes para pagar sus arrendamientos y préstamos; y

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Retraso en la recuperación de la industria financiera, lo que puede afectar nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

#### **Riesgo de reinversión.**

Los Certificados Bursátiles prevén la posibilidad de ser amortizados anticipadamente. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles puede darse por Amortización Anticipada Voluntaria, o bien por Causas de Incumplimiento o por Eventos de Amortización Anticipada (ver "Características del Programa"). De llegar a presentarse la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles por cualquiera de los supuestos antes mencionados, los Tenedores podrían no poder invertir los recursos que reciban como producto de dicha amortización anticipada en instrumentos que generen los rendimientos equivalentes a los ofrecidos.

Adicionalmente, en caso de Amortización Anticipada Voluntaria podría aplicar una prima por amortización anticipada, sin embargo dicha prima disminuye dependiendo del tiempo en que se lleve a cabo la Amortización Anticipada Voluntaria, por lo que conforme transcurre el plazo de la Emisión, la Emisora podría tener un mayor incentivo de amortizar anticipadamente la Emisión.

#### **La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión y reflejar un mayor riesgo para los Tenedores de Certificados Bursátiles.**

La calificación crediticia otorgada con relación a los Certificados Bursátiles podría estar sujeta a revisión por distintas circunstancias relacionadas de la Compañía, la situación económica y política de México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas pueda tener incidencia sobre la posibilidad de pago de las mismas. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier condición que se señale en las calificaciones correspondientes.

#### **De presentarse cambios en el régimen fiscal, los Tenedores podrían ver afectados sus ingresos derivados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

Mexarrend no puede garantizar que el Régimen Fiscal aplicable descrito en este Informe no sufrirá modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a los intereses generados por los Certificados Bursátiles (incluyendo sin limitar retenciones mayores).

#### **Cumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado en la BMV o en el RNV.**

De conformidad con el artículo 27 de las Disposiciones y el artículo 4.033.01 del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, Mexarrend está obligada a dar cumplimiento a los requisitos de mantenimiento del listado de la Emisión. En caso de incumplimiento a dichos requisitos, y que Mexarrend no presente un grado de avance significativo en la corrección del incumplimiento en los términos del artículo 29 de la Circular Única, la CNBV podrá decretar la suspensión o imponer una sanción económica a la Emisora lo cual podría afectar su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

#### **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.

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

#### ***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) 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 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.

#### ***Administración del riesgo de crédito***

La entidad 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 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.

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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**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.

**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.

**Riesgo crediticio**

El riesgo de crédito es la posibilidad de una pérdida derivada de un evento de crédito, como el deterioro financiero de un prestatario, lo que hace que un activo pierda valor, el propósito del riesgo crediticio de la administración es mitigar y optimizar el riesgo, manteniendo la exposición al riesgo de crédito dentro de un nivel permisible en relación con el capital, para mantener la solidez de los activos y garantizar rendimientos proporcionales al riesgo.

Nuestra política crediticia actual establece conceptos operativos básicos y uniformes, código de conducta y estándares para operaciones de crédito al brindar a nuestros empleados una amplia capacitación crediticia, nuestro objetivo es lograr un alto nivel de gestión de riesgo de crédito y para crear una mejor cultura de gestión de crédito dentro de Mexarrend hemos desarrollado y refinado nuestro propio sistema de revisión de crédito patentado, además de confiar en medidas cuantitativas, también confiamos en medidas cualitativas que nos permiten hacer uso de nuestro conocimiento y experiencia en la evaluación del riesgo de crédito caso por caso, creemos en nuestros sistemas de análisis de riesgos lo que nos permitirá tomar mejores decisiones de crédito al evaluar las solicitudes de crédito de clientes con historial de crédito limitado o clientes que trabajan en la economía informal. Creemos que nuestro modelo de negocio limita nuestra exposición al riesgo de crédito, como parte de nuestro proceso continuo para monitorear riesgos, monitoreamos el proceso de cobro de crédito, que es el elemento más importante en nuestro proceso de arrendamiento, analizamos, evaluamos y monitoreamos cada arrendamiento, prestando la debida atención en aquellos clientes morosos, a los cuales se le aplican medidas más estrictas de controlar.

**Riesgo de tipo de cambio.**

Actualmente mantenemos contratos de derivados para nuestras obligaciones de deuda pendientes en dólares estadounidenses. Debido a la importante volatilidad histórica en los tipos de cambio, los riesgos asociados con tales posiciones pueden ser mayores respecto a otros países.

Las fluctuaciones en los tipos de cambio del peso y las tasas de interés mexicanas pueden afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.



Estamos expuestos al riesgo de tipo de cambio en la medida en que nuestros recursos en dólares y nuestros pasivos no se encuentren cubiertos por instrumentos financieros derivados de divisas y siempre que mantengamos abiertas posiciones en monedas distintas al peso mexicano, estamos expuestos al riesgo de tasa de interés cuando hay una falta de coincidencia en la revaluación de las tasas de interés o si se calculan los intereses de nuestra cartera de arrendamiento basado en tasas de interés fijas.

Un aumento en las tasas de interés puede disminuir la rentabilidad de algunos de nuestros arrendamientos a tasa fija, y cualquier aumento en nuestras tarifas a nuestros clientes podría a su vez aumentar el riesgo de nuestros clientes que intentan refinanciarse por otros medios. Los tipos de cambio y las tasas de interés en México están sujetos a fluctuaciones significativas en el pasado. Del mismo modo, los tipos de cambio y las tasas de interés tienen experimentado una considerable volatilidad a nivel mundial desde octubre de 2008 debido a las condiciones económicas.

México ha tenido un mercado libre de divisas desde fines de 1994 y el Banco de México permite que el peso flote libremente contra el dólar estadounidense y otras monedas extranjeras. Como resultado, la política ha evolucionado hacia un régimen de metas de inflación y el Banco de México interviene directamente en el mercado cambiario extranjero solo para reducir la excesiva volatilidad a corto plazo. No puede garantizarse que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales con respecto al peso o que el peso no se depreciará significativamente en el futuro. La economía mexicana ha sufrido déficit de balanza de pagos y escasez de reservas de divisas en el pasado. Mientras que el gobierno mexicano, por más de 15 años, no ha restringido la capacidad de los mexicanos y personas o entidades extranjeras para convertir pesos a dólares estadounidenses, no podemos asegurarle que el gobierno mexicano no instituirá políticas restrictivas de control de cambios en el futuro, en la medida que dichas políticas restrictivas de control cambiario se instituirían en el futuro en caso de escasez de moneda extranjera, nuestra capacidad de transferir o convertir pesos a dólares estadounidenses y otras las monedas para cumplir con nuestras obligaciones en moneda extranjera se verían afectadas negativamente y la moneda extranjera puede no estar disponible sin un costo adicional sustancial. La siguiente tabla establece, para los períodos indicados, el bajo, alto, promedio y final del período. Los tipos de cambio publicados por el Banco de México en el Boletín Oficial de la Federación, todos expresados en nominal pesos por dólar estadounidense.

### **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado generalmente representa tendencias de que ocurran pérdidas en los instrumentos financieros como resultado de movimientos en las tasas de interés o el tipo de cambio, en Mexarrend evaluamos continuamente nuestra exposición al riesgo de mercado derivado de nuestras operaciones y actividades financieras.

Las actividades de la Entidad están primariamente expuestas a riesgos financieros de tipos de cambio y tasas de interés. La Entidad contrata la mejor opción de instrumentos financieros de 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.

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La cartera de clientes de Mexarrend incluye diversas industrias, entre las que destacan: impresión, comercio, telecomunicaciones, automotriz, aerolíneas, servicios financieros y legales. Mexarrend al 4T2019 tiene un total de 830 clientes entre los que destacan:

AMERICAN INNOVATION INDUSTRY SA DE CV  
 AUTOTRANSPORTES HERRADURA DE PLATA SA DE CV  
 ESEASA OFFSHORE SA DE CV  
 GRUPO DE TECNOLOGIA CIBERNETICA SA DE CV  
 GRUPO ESCATO SA DE CV  
 GRUPO HERRADURA OCCIDENTE SA DE CV  
 MASARI INVENTION SA DE CV  
 SHOWCO S.A.P.I DE CV  
 SUMMA COMPANY SA DE CV  
 TOTAL PLAY TELECOMUNICACIONES SA DE CV

Al 4T2019, Mexarrend cuenta con una cartera vencida de más de 90 días por un monto de 452.5 Mdp, lo que representa el 5.31% de su Cartera Futura Total.

Al 4T2019 se han colocado de forma acumulada \$5,065 mdp como actividad en las operaciones de la compañía, logrando una utilidad de \$2,931 mdp y una cobranza de \$1,694 mdp, cerrando con una cartera futura por producto de \$8,519 mdp como sigue.

Producto	Monto (MXN million)	%
Lease	5,329	62.56%
Credit	664	7.79%
Factoring	5	0.06%
Loan	1,523	17.88%
Renting	60	0.71%
Real Estate	937	11.00%
<b>Total</b>	<b>8,519</b>	<b>100.00%</b>

Al 4T2019 el 65.94% de nuestros ingresos provienen de clientes ubicados en la Ciudad de México y en el Estado de México, atendemos a clientes ubicados en treinta y un estados dentro de México a través de nuestra fuerza de ventas.

Estado	Monto (MXN million)	%
Ciudad de México	3,120	36.63%
México	2,497	29.31%
Jalisco	354	4.16%
Nuevo León	605	7.10%
Querétaro	311	3.65%
Hidalgo	285	3.34%
Veracruz	271	3.18%
Guanajuato	185	2.17%
Puebla	106	1.24%
Quintana Roo	100	1.17%
Coahuila	60	0.70%
Zacatecas	71	0.84%
Aguascalientes	179	2.10%
Chihuahua	48	0.56%
Yucatán	50	0.58%
Tabasco	28	0.33%
San Luis Potosí	34	0.39%
Morelos	34	0.40%
Chiapas	25	0.30%
Baja California	24	0.28%
Michoacán	19	0.23%
Tamaulipas	16	0.19%
Oaxaca	17	0.20%
Tlaxcala	16	0.19%
Sonora	11	0.13%
Baja California Sur	19	0.22%
Campeche	11	0.13%
Sinaloa	13	0.15%
Guerrero	5	0.05%
Durango	2	0.03%
Colima	1	0.02%
Nayarit	1	0.01%
<b>Total</b>	<b>8,519</b>	<b>100.00%</b>

Al 4T2019, Mexarrend presenta la siguiente clasificación estándar de su cartera por sector e industria mostrando así un análisis más detallado de su cartera.

Sector	Monto (MXN million)	%	Industry Group	Monto (MXN million)	%
Energy	10	2.60%	Energy	8	0.10%
Materials	15	3.90%	Materials	433	5.09%
Industrials	20	5.19%	Capital Goods	1,087	12.76%
			Commercial & Professional Services	600	7.05%
			Transportation	959	11.26%
Consumer Discretionary	25	6.49%	Automobiles & Components	100	1.18%
			Consumer Durables & Apparel	930	10.92%
			Consumer Services	390	4.57%
			Media	731	8.58%
			Retailing	761	8.93%
Consumer Staples	30	7.79%	Food & Staples Retailing	148	1.73%
			Food, Beverage & Tobacco	236	2.77%
			Household & Personal Products	11	0.12%
Health Care	35	9.09%	Health Care Equipment & Services	773	9.08%
			Pharmaceuticals, Biotechnology & Life Scien	24	0.28%
Financials	40	10.39%	Banks	1	0.01%
			Diversified Financials	134	1.58%
			Insurance	10	0.12%
Information Technology	45	11.69%	Software & Services	437	5.13%
			Technology Hardware & Equipment	30	0.35%
			Semiconductors & Semiconductor Equipmen	-	0.00%
Telecommunication Service	50	12.99%	Telecommunication Services	527	6.18%
Utilities	55	14.29%	Utilities	0	0.00%
Real Estate	60	15.58%	Real Estate	189	2.22%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>100.00%</b>	<b>Total</b>	<b>8,519</b>	<b>100.00%</b>

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

A mediados del 1T2019 Mexarrend dispuso de una tercera emisión de certificados bursátiles de corto plazo a través de Monex Casa de Bolsa SA de CV Monex Grupo financiero, por un monto de \$230,000,000 alcanzando una calificación de HR2- otorgada por HR Rating de México SA de CV y F2 (mex) por Fich México SA de CV por dicha emisión.

En el 2T2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. dispuso de dos emisiones de certificados bursátiles de corto plazo a través de Monex Casa de Bolsa SA de CV Monex Grupo financiero, por un monto de \$220,000,000 y \$135,000,000 alcanzando una calificación de HR2- otorgada por HR Rating de México SA de CV y F2 (mex) por Fich México SA de CV por dichas emisiones.

A principios del 3T2019, Mexarrend llevó a cabo su segunda emisión de Notas Preferentes (*senior notes*) en el extranjero (las "Notas Preferentes 2019"), por un monto total de 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).

Los recursos netos obtenidos por la segunda emisión de Notas Preferentes en el 3T2019 fueron utilizados para pre pagar parte de la contraprestación de su primera emisión en el extranjero, así como los intereses devengados y gastos generados por dicha oferta, otra de nuestras buenas practicas fue cubrir el pago de algunas líneas de crédito y de los fideicomisos No. CIB / 2613 de ARG y cib/2663 de empresas subsidiarias de Mexarrend (anteriormente denominada Docuformas, S.A.P.I. de C.V.) (la "Emisora"), los ingresos netos restantes fueron utilizados para capital de trabajo.

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A finales del 3T2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. dispuso de su sexta emisión de certificados bursátiles de corto plazo a través de Monex Casa de Bolsa SA de CV Monex Grupo financiero, por un monto de \$50,000,000 alcanzando una calificación de HR2- otorgada por HR Rating de México SA de CV y F2 (mex) por Fich México SA de CV por dicha emisión.

Con los recursos que Mexarrend ha obtenido de los certificados bursátiles mantendrá sus pasivos bancarios y mejorara sus flujos de efectivo mediante su reinversión en el negocio permitiendo la renovación y crecimiento de su cartera.

Al cierre del 4T2019, Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. presenta las siguientes cifras:

Los ingresos totales tuvieron un incremento del 9.19% pasando de \$1,350.1 mdp en el 4T2018 a \$1,474.2 mdp de 2019, lo que represento un crecimiento representativo respecto al trimestre de 2018

El costo de ventas de 2019 (\$879.4 mdp) disminuyó un 9.16% respecto al trimestre del año anterior (\$968 mdp), debido principalmente a la disminución por la venta de equipos arrendados y al incremento de los ingresos por intereses.

La utilidad bruta muestra un incremento del 55.69% respecto al trimestre del año anterior y esto se debió al incremento de nuestros ingresos por arrendamiento e intereses en el 4T2019.

Los gastos de operación al cierre del cuarto trimestre de 2019 se vieron incrementados en un 18.24% respecto al 4T2018, esto debió a la contratación de servicios profesionales y legales en la asesoría de nuestra segunda colocación de Notas Preferentes, así como la absorción del gasto operativo de MEXARREND Y CIMA compañías subsidiarias de Mexarrend (anteriormente denominada Docuformas, S.A.P.I. de C.V.) (la "Emisora"). quienes fueron fusionadas por la emisora.

Al cierre del 4T2019 se tuvo un incremento de más del 100% en los gastos financieros respecto al trimestre de 2018 generado por el prepagado de los intereses y el reconocimiento de los gastos de amortización de nuestras Notas Preferentes adquiridas en el 3T2017, así como la revaluación de nuestros Activos y Pasivos Financieros denominados en dólares y los efectos netos de nuestros instrumentos financieros de derivados adquiridos por nuestras Notas Preferentes en el 3T2019.

La pérdida neta generada al cuarto trimestre de 2019 por \$8,691 mdp fue generada por el incremento en nuestros costos financieros por pérdida en tipo de cambio y los efectos netos cancelados de nuestros instrumentos financieros de derivados.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Control interno [bloque de texto]

---

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos de operación para cada una de las áreas operativas y de servicio.

La administración de la Compañía es responsable de instrumentar y vigilar que se cumplan las normas y procedimientos de operación a fin de garantizar la integridad, confiabilidad y oportunidad de la información financiera de la Compañía.

---

## Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

---

Cada gerencia comercial y operaciones tienen sus indicadores para alcanzar sus proyecciones en crecimiento rentable, cobertura de mercado, retención de clientes y generación de lealtad de los mismos, así como tiempos de entrega y calidad de producto.

De igual forma, las áreas de apoyo cuentan con objetivos a alcanzar durante el ejercicio como la administración de los procesos y mejora continua, mantener personal competente y capacitado, arquitectura de TI como herramienta engagement para colaboradores y una administración financiera que permita la sana operación.

Estos objetivos fueron monitoreados y evaluados de manera mensual donde se van considerando las razones y/o complicaciones por las que no se haya logrado alcanzar la meta mensual.

Esta revisión se hace a través de un "balance score card".

La gerencia para ir midiendo los indicadores de rendimiento, lo hace a través de un Balance Score Card apoyado en un programa informático diseñado para esta finalidad: Clear Point Strategy; y esta medición de rendimiento se va haciendo de manera mensual permitiendo tomar las decisiones pertinentes de manera oportuna para poder alcanzar los objetivos.

---

Clave de Cotización: **DOCUFOR**

Trimestre: **4** Año: **2019**

---

**DOCUFOR**

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	DOCUFOR
-----------------------------	---------

<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	01-01-2019 al 31-12-2019
--	--------------------------

<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2019-12-31
---	------------

<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	DOCUFOR
---	---------

<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	MXN
--	-----

<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	1000
--	------

<b>Consolidado:</b>	Si
---------------------	----

<b>Número De Trimestre:</b>	4
-----------------------------	---

<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
-------------------------	-----

**Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:**

**Descripción de la naturaleza de los estados financieros:**

### Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros Consolidados de conformidad con las IFRS, y del control interno que la Administración considera necesario para la preparación de Estados Financieros Consolidados los cuales se encuentran libres de error material, 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 alternativa realista.



Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

---

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

---

A mediados del 1T2019 Mexarrend contrato una cobertura por un monto de 10,000,000.00 (Diez millones de dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) los cuales cubren la deuda contraída con Responsibility el monto principal fue cubierto mediante una serie de call spreads conforme a los montos y tasas establecidas con Morgan Stanley.

Durante el 3T2019, Mexarrend contrato 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 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 conforme a los montos y tasas establecidas con diversas instituciones de crédito como sigue:

- Morgan Stanley (Francia) SAS
- Banco UBS (Reino Unido)
- Banco Ve por Más, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más
- Barclays Bank México, S.A.,

## [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,082,295,000	1,070,120,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,454,438,000	1,881,050,000
Impuestos por recuperar	221,633,000	186,112,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	88,543,000	33,653,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,846,909,000	3,170,935,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>4,846,909,000</b>	<b>3,170,935,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	3,611,217,000	2,507,001,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	456,884,000	343,818,000
Propiedades de inversión	1,356,744,000	723,664,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	240,949,000	170,403,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	202,104,000	273,754,000
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>5,867,898,000</b>	<b>4,018,640,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>10,714,807,000</b>	<b>7,189,575,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	39,534,000	26,005,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	48,957,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,168,499,000	706,102,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,024,436,000	526,788,000
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>2,232,469,000</b>	<b>1,307,852,000</b>

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,232,469,000	1,307,852,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,805,340,000	4,322,306,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	135,573,000	0
Total provisiones a largo plazo	135,573,000	0
Pasivo por impuestos diferidos	151,861,000	124,119,000
Total de pasivos a Largo plazo	7,092,774,000	4,446,425,000
Total pasivos	9,325,243,000	5,754,277,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	42,772,000	42,772,000
Prima en emisión de acciones	1,280,038,000	1,280,038,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	171,386,000	180,077,000
Otros resultados integrales acumulados	(104,632,000)	(67,589,000)
Total de la participación controladora	1,389,564,000	1,435,298,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,389,564,000	1,435,298,000
Total de capital contable y pasivos	10,714,807,000	7,189,575,000

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	1,474,218,000	1,350,148,000	414,507,000	321,345,000
Costo de ventas	879,406,000	968,097,000	250,187,000	270,348,000
Utilidad bruta	594,812,000	382,051,000	164,320,000	50,997,000
Gastos de venta	90,737,000	100,694,000	8,616,000	39,087,000
Gastos de administración	201,546,000	146,507,000	60,079,000	17,490,000
Otros ingresos	0	0	0	(9,148,000)
Otros gastos	4,024,000	9,137,000	2,237,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	298,505,000	125,713,000	93,388,000	(14,728,000)
Ingresos financieros	323,648,000	61,872,000	158,049,000	(63,442,000)
Gastos financieros	697,778,000	49,131,000	218,976,000	(1,022,000)
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(75,625,000)	138,454,000	32,461,000	(77,148,000)
Impuestos a la utilidad	(66,934,000)	(28,183,000)	(56,125,000)	(71,303,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(8,691,000)	166,637,000	88,586,000	(5,845,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(8,691,000)	166,637,000	88,586,000	(5,845,000)
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(8,691,000)	166,637,000	88,586,000	(5,845,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	-20	5.02	2.07	-0.18
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.2)	5.02	2.07	(0.18)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.2)	5.02	2.07	(0.18)
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.2)	5.02	2.07	(0.18)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.2)	5.02	2.07	(0.18)

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12- 31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12- 31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	(8,691,000)	166,637,000	88,586,000	(5,845,000)
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(37,043,000)	(67,589,000)	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(37,043,000)	(67,589,000)	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12- 31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12- 31
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(37,043,000)	(67,589,000)	0	0
Total otro resultado integral	(37,043,000)	(67,589,000)	0	0
Resultado integral total	(45,734,000)	99,048,000	88,586,000	(5,845,000)
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(45,734,000)	99,048,000	88,586,000	(5,845,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(8,691,000)	166,637,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	(66,934,000)	(28,183,000)
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	118,660,000	53,174,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	27,742,000	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	(15,493,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	7,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(573,389,000)	(926,714,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(1,140,299,000)	(79,362,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	13,529,000	(137,052,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	578,634,000	(46,825,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	(117,778,000)
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,104,000	(43,983,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,040,953,000)	(1,342,209,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(1,049,644,000)	(1,175,572,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(282,908,000)	(602,842,000)
+ Intereses recibidos	(118,433,000)	(10,129,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	23,088,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(885,169,000)	(605,947,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	393,482,000	43,248,000

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	1,258,287,000	281,906,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	118,433,000	10,129,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	18,807,000	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(765,179,000)	(228,529,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	1,034,631,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	(9,579,000)
+ Importes procedentes de préstamos	6,534,958,410	1,483,703,000
- Reembolsos de préstamos	3,589,527,410	883,016,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	517,933,000
- Intereses pagados	282,908,000	529,974,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	2,662,523,000	596,990,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1,012,175,000	(237,486,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,012,175,000	(237,486,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,070,120,000	1,307,606,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,082,295,000	1,070,120,000



**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	42,772,000	1,280,038,000	0	180,077,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(8,691,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(8,691,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(8,691,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	42,772,000	1,280,038,000	0	171,386,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(67,589,000)	(67,589,000)	1,435,298,000	0	1,435,298,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(8,691,000)	0	(8,691,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(37,043,000)	(37,043,000)	(37,043,000)	0	(37,043,000)
Resultado integral total	0	0	0	(37,043,000)	(37,043,000)	(45,734,000)	0	(45,734,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(37,043,000)	(37,043,000)	(45,734,000)	0	(45,734,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(104,632,000)	(104,632,000)	1,389,564,000	0	1,389,564,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	33,193,000	247,777,000	0	515,563,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	166,637,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	166,637,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	9,579,000	1,034,631,000	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	2,370,000	0	515,563,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	13,440,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	9,579,000	1,032,261,000	0	(335,486,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	42,772,000	1,280,038,000	0	180,077,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	796,533,000	0	796,533,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	166,637,000	0	166,637,000
Otro resultado integral	0	0	0	(67,589,000)	(67,589,000)	(67,589,000)	0	(67,589,000)
Resultado integral total	0	0	0	(67,589,000)	(67,589,000)	99,048,000	0	99,048,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	1,044,210,000	0	1,044,210,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	517,933,000	0	517,933,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	13,440,000	0	13,440,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(67,589,000)	(67,589,000)	638,765,000	0	638,765,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(67,589,000)	(67,589,000)	1,435,298,000	0	1,435,298,000



Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	42,772,000	42,772,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	42,772,000	42,772,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	118,660,000	53,174,000	16,558,000	25,230,000

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	1,474,218,000	1,350,148,000
Utilidad (pérdida) de operación	298,505,000	125,713,000
Utilidad (pérdida) neta	(8,691,000)	166,637,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(8,691,000)	166,637,000
Depreciación y amortización operativa	118,660,000	53,174,000

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[80001] Anexo - Desglose de créditos**

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
PRESTAMO RESPONSABILITY 1	SI	2018-12-21	2021-12-21	8.00% FIJA								22,016,000	22,016,000		
PRESTAMO RESPONSABILITY 2	SI	2018-12-21	2021-12-21	8.00% FIJA								70,275,000	70,275,000		
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	92,291,000	92,291,000	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
PRESTAMO CREDIT SUISSE DIC 2018	NO	2018-12-21	2024-06-19	14.00% FIJA		147,040,000	147,040,000	147,040,000	147,040,000	73,520,000					
PRESTAMO BX+ MAY 2017	NO	2017-05-08	2027-05-08	TIIE+4 PTOS		3,908,000	4,200,000	4,608,000	5,717,000	44,625,000					
PRESTAMO BAJIO JUL 2017	NO	2017-07-12	2027-07-12	TIIE+4.00 PTOS		6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	21,500,000					
PRESTAMO BX+ ABR 2019	NO	2019-04-30	2022-04-30	TIIE+2.75 PTOS		65,740,000	65,740,000	21,913,000							
PRESTAMO CREDIT SUISSE DIC 2014	NO	2015-12-19	2020-12-19	12.00% FIJA		98,101,000									
<b>TOTAL</b>					0	320,789,000	222,980,000	179,561,000	158,757,000	139,645,000	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					0	320,789,000	222,980,000	179,561,000	158,757,000	139,645,000	0	92,291,000	92,291,000	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quiropgrafarios)</b>															
DOCUFOR 18 (18-1 LP)	NO	2018-06-28	2020-06-25	TIIE+2.25 PTOS		74,021,000									
DOCUFOR 18-2 (18-2 LP)	NO	2018-08-30	2020-08-27	TIIE+2.25 PTOS		49,062,000									
DOCUFOR 00119 (19-1 CP)	NO	2019-02-21	2020-02-20	TIIE+2 PTOS		228,917,000									
DOCUFOR 00319 (19-3 CP)	NO	2019-06-20	2020-06-18	TIIE+2 PTOS		132,365,000									
DOCUFOR 00419 (19-4 CP)	NO	2019-09-26	2020-09-24	TIIE+2 PTOS		47,686,000									
DOCUFOR 00219 (19-2 CP)	NO	2019-04-25	2020-04-23	TIIE+2 PTOS		220,000,000									
<b>TOTAL</b>					0	752,051,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quiropgrafarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
NOTAS INTERNACIONALES 2019	SI	2019-07-24	2024-07-24	10.25%											5,446,818,000
NOTAS INTERNACIONALES 2017	SI	2017-10-11	2022-10-11	9.25%									564,405,000		
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	564,405,000	0	5,446,818,000
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
<b>TOTAL</b>					0	752,051,000	0	0	0	0	0	0	564,405,000	0	5,446,818,000
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>[sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
HP FINANCIAL SERVICES 3 (2019)	NO	2017-10-31	2020-09-30	0.1438		71,000	82,000	61,000							
HP FINANCIAL SERVICES 1 (2019)	NO	2017-10-31	2020-09-30	0.1438		95,000	110,000	82,000							
HP FINANCIAL SERVICES 3	NO	2017-10-31	2020-09-30	0.1187		2,927,000									
HP FINANCIAL SERVICES 2 (2019)	NO	2017-10-31	2020-09-30	0.1337		275,000	314,000	234,000							
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>3,368,000</b>	<b>506,000</b>	<b>377,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>3,368,000</b>	<b>506,000</b>	<b>377,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Proveedores [sinopsis]</b>															
<b>Proveedores</b>															
AGREGADOS RECICLADOS SAPI DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		1,210,000										
AUTOMOTRIZ LOMAS VERDES SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		505,000										
APLICACIONES Y SOLUCIONES MEDICAS SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		1,631,000										
UNIDOC JV SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		3,000										
CAB INGENIERIA Y SERVICIOS BIOMEDICOS SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		240,000										
CARL ZEISS DE MEXICO SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		7,408,000										
GE SISTEMAS MEDICOS DE MEXICO SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		150,000										
INTERNACIONAL DE EVENTOS GALVENZ SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		378,000										
COMERCIALIZADORA E IMPORTADORA ZACATECAS INC SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		348,000										
AMERICAN INNOVATION INDUSTRY SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		75,000										
GRUPO AUTOTRANSPORTES VELAZQUEZ DE VERACRUZ SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		9,820,000										
MARGAIN SADA S DE RL DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		33,000										
REALLY DIFFERENT SERVICES S.A. DE C.V.	NO	2019-12-31	2019-12-31		113,000										
ELASTICOS XALOSTOC ECATEPEC	NO	2019-12-31	2019-12-31		29,000										
DISTRIBUCIONES BIOTECNOLOGICAS Y MATERIALES PARA LA SALUD SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		2,535,000										
SERVICIO DE SALUD DEL EDO. DE QRO.	NO	2019-12-31	2019-12-31		117,000										
ACARREOS Y CONSTRUCCIONES VIKSOL SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		4,400,000										
MEDI ROYAL SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		953,000										
FLENCO DE MÉXICO SA CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		63,000										
DECOPLANTAS DISEÑO Y DECORACION S DE RL DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		1,143,000										
COMERCIALIZADORA LUX SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		945,000										
SALON DE FIESTAS CHIHUAHUA	NO	2019-12-31	2019-12-31		32,000										
GANADERA MTY Gtos. de Escritura	NO	2019-12-31	2019-12-31		416,000										
DESARROLLOS DE INGENIERIA Y NEGOCIOS BERDEN SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		2,960,000										
MIGUEL ANGEL MARTINEZ MAZAS	NO	2019-12-31	2019-12-31		1,743,000										
PLAZAS SALINILLAS AC	NO	2019-12-31	2019-12-31		106,000										
DISTRIBUIDORA GOBA DE QUERETARO SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		9,000										
EQUIMED DEL NOROESTE SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		399,000										

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]													
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]							
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]							
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]		
ALMARAZ CERVANTES ABELARDO	NO	2019-12-31	2019-12-31		200,000													
MAQUINAS DIESEL SA DE CV	NO	2019-12-31	2019-12-31		1,570,000													
<b>TOTAL</b>					<b>39,534,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total proveedores</b>																		
<b>TOTAL</b>					<b>39,534,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																		
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																		
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																		
<b>TOTAL</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de créditos</b>																		
<b>TOTAL</b>					<b>39,534,000</b>	<b>1,076,208,000</b>	<b>223,486,000</b>	<b>179,938,000</b>	<b>158,757,000</b>	<b>139,645,000</b>	<b>0</b>	<b>92,291,000</b>	<b>92,291,000</b>	<b>564,405,000</b>	<b>0</b>	<b>5,446,818,000</b>		

## [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

### Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	0	0	0	0	0
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	0	0	0	0	0
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	0	0	0	0	0

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
Xerox/ HP / Lexmark	Multifuncionales	18,429,000	0	0	18,429,000
Xerox/ HP / Lexmark	Consumibles	8,845,000	0	0	8,845,000
Nissan / Chevrolet /Ford	Arrendamiento	221,137,000	0	0	221,137,000
Otros	Arrendamiento	1,210,329,000	0	0	1,210,329,000
XEROX	Impresoras	15,478,000	0	0	15,478,000
TODAS	TODOS	1,474,218,000	0	0	1,474,218,000



Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

### Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

La política de uso de instrumentos financieros derivados es que la administración de Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. evalúa los riesgos inherentes a su operación susceptibles a movimientos bruscos e imprevistos en el mercado cambiario y de tasas de interés.

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.

### Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación:

La compañía designa como agentes de cálculo a los bancos contratados, dado que se trata de instituciones bancarias de reconocida solvencia, sin embargo, en cada pago a realizar, a través del área de tesorería, se validan los montos a pagar y se autorizan por el gerente de finanzas.

*Descripción de las Políticas y Técnicas de Valuación.*

Descripción de los Métodos y Técnicas de Valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Los instrumentos financieros derivados de la compañía son valuados utilizando precios de mercado ("Mark-To-Market"), reflejando los cambios resultantes en cada cierre contable mensual. Una vez al año son valuados a su valor razonable ("Fair Value") en términos de la normatividad contable aplicable, las fluctuaciones del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se reconocen en los resultados del ejercicio y las ganancias o pérdidas no realizadas son reconocidas en el balance general. La valuación es revisada por tesorería, la cual proporciona al área de contabilidad las cantidades para proceder a su registro contable en el sistema de información.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del ifd.

Dado que los instrumentos financieros de derivados contratados con Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer son bancos quienes hacen el cálculo utilizando precios de mercado "Mark-To-Market" (MTM) en forma mensual. Una vez al año son valuados a su valor razonable "Fair Value" por un tercero.

Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

Se considera que los "Cross Currency Swaps" en transacciones "Otc Over-The-Counter" celebradas con instituciones financieras nacionales que la compañía contrato tienen una efectividad del 100% ya que el instrumento financiero negociado convierte una tasa flotante en dólares a una tasa flotante en pesos y fija el tipo de cambio del compromiso de pago en dólares por el crédito que origina dicha tasa de interés.

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*).

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. 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.

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".

Para estimar los valores razonables se utilizaron los siguientes métodos e hipótesis

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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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.

---

## Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez en las posiciones de instrumentos financieros derivados:

La dirección de Relación con Inversionistas monitorea de manera constante los cambios en la exposición de los instrumentos financieros de derivados mismos que son dados a conocer a la dirección general para cualquier cambio brusco o contingencia inesperada. Adicionalmente, cada vez que se va a contratar algún crédito que no sea en pesos mexicanos, se hace el análisis sobre la conveniencia de contratar alguno de estos instrumentos de derivados para cubrir los posibles riesgos cambiarios o de tasas de interés a los que pueda estar expuesto.

- Fuentes Internas de Liquidez: La obtención de los recursos generados por la actividad de la compañía, ha sido suficiente para solventar sus compromisos relacionados con los derivados contratados, que no han sido más que el pago de llamadas de margen, o en su caso el diferencial resultante de la exposición a los riesgos en tasa de interés y tipo de cambio, identificados.

---

## Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

---

Por la naturaleza de los instrumentos financieros derivados que se usan en la compañía, solo en caso de que las tasas de referencia o el tipo de cambio disminuyan, el Mark To Market se incrementará en contra de la compañía, lo que puede ocasionar llamadas de margen. En el caso de que los subyacentes se modifiquen de manera sustancial y se pierda la efectividad, el riesgo que se corre es que se tenga que reconocer en resultados las fluctuaciones en su valuación, sin embargo, eso no necesariamente significa salidas o entradas de flujo de efectivo.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos financieros por el curso de su negocio. Los riesgos financieros con los que cuenta son de tipo de cambio y de tasas de interés. Dichos riesgos surgen de la obtención de deudas en moneda extranjera y deudas a tasa variable.

El objetivo de dichos instrumentos financieros derivados es realizar una estrategia de coberturas para distintas partidas cubiertas. 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 300 millones de dólares estadounidenses.

La Compañía 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.

---

## Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

---

### **Contabilidad de coberturas**

La Entidad contrata instrumentos financieros derivados con diversas contrapartes

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, rebalancea 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

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Los instrumentos financieros derivados de la compañía son valuados utilizando precios de mercado ("Mark-To-Market"), reflejando los cambios resultantes en cada cierre contable mensual. Una vez al año son valuados a su valor razonable ("Fair Value") en términos de la normatividad contable aplicable, las fluctuaciones del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se reconocen en los resultados del ejercicio y las ganancias o pérdidas no realizadas son reconocidas en el balance general. La valuación es revisada por tesorería, la cual proporciona al área de contabilidad las cantidades para proceder a su registro contable en el sistema de información.

El primer Cross Currency SWAP fue contratado con Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple por un monto principal de 3,000,000 dólares y convierte una tasa fija en usd de 7.72 % a una tasa fija en mx de 13.45 % y de igual manera cubre los pagos de capital de dólares a pesos a un tipo de cambio de \$12.80 pesos por dólar.

El segundo Cross Currency SWAP fue contratado con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer por un monto principal de 5,000,000 dólares y convierte una tasa fija en usd de 7.72 % a una tasa fija en mx de 13.26 % y de igual manera cubre los pagos de capital de dólares a pesos a un tipo de cambio de \$12.66 pesos por dólar.

Durante el mes de enero del 2018 se contrataron coberturas largas con el fin de proteger la operación de las Notas preferentes emitidas en Octubre 2017.

El monto principal de 150,000,000 de dólares se cubrieron mediante una serie de call spreads que fueron adquiridos conforme a los montos y tasas establecidas con diversas instituciones financieras.

- Morgan Stanley (Francia) SAS donde se compra un call a un tipo de cambio de 18.95 pesos por dólar americano y se vende un call a un tipo de cambio de 26.95 pesos por dólar americano.
- Banco Credit Suisse (México), S.A. donde se compra un call a un tipo de cambio de 19.27 pesos por dólar americano y se vende un call a un tipo de cambio de 27.27 pesos por dólar americano.
- a. Banco Ve por Más, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más donde se compra un call a un tipo de cambio de 19.12 pesos por dólar americano y se vende un call a un tipo de cambio de 27.00 pesos por dólar americano.
- UBS AG, Stamford Branch donde se compra un call a un tipo de cambio de 19.05 pesos por dólar americano y se vende un call a un tipo de cambio de 27.00 pesos por dólar americano.
- Barclays Bank México, S.A., donde se compra un call a un tipo de cambio de 19.26 pesos por dólar americano y se vende un call a un tipo de cambio de 27.26 pesos por dólar americano.

Los intereses fueron cubiertos mediante un "Coupon only Swaps" a un tipo de cambio de 19.2475 pesos mexicanos por dólar americano.

- Banco Credit Suisse (México), S.A convierte una tasa fija anual de dólares americanos a una tasa fija anual en pesos mexicanos.

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- UBS AG, Stamford Branch convierte una tasa fija anual de dólares americanos a una tasa fija anual de pesos mexicanos.
- Barclays Bank México, S.A. convierte una tasa fija anual de dólares americanos a una tasa fija anual de pesos mexicanos.

Al inicio del 3T2019, se contrataron nuevas coberturas largas con el fin de proteger la segunda emisión de las Notas preferentes emitidas el 24 de julio 2019 y el préstamo obtenido con Responsibility.

El monto principal cubierto fue de 310,000,000 dólares que fueron cubiertos mediante una serie de call spreads adquiridos conforme a los montos y tasas establecidas con diversas instituciones financieras.

- Morgan Stanley (Francia) SAS compra un call a un tipo de cambio de 19.065 pesos por dólar americano y se vende un call a un tipo de cambio de 25.065 pesos por dólar americano.
- Banco UBS (Reino Unido), compra un call a un tipo de cambio de 19.065 pesos por dólar americano y se vende un call a un tipo de cambio de 25.065 pesos por dólar americano.

Al 4T2019 el impacto en resultados está integrado como sigue:

	Institución	Tipo de derivado	Nocional	Valor razonable	Valor Intrínseco	Neto
CAPITAL 158 usd	Barclays	Call Spread	20,000,000	6,721,083	7,932,000	14,653,083
	BX+	Call Spread	50,000,000	15,933,754	24,405,000	40,338,754
	Credit Suisse	Call Spread	15,000,000	8,782,543	17,220,000	26,002,543
	Morgan Stanley	Call Spread	50,000,000	19,589,241	24,120,000	43,709,241
	UBS	Call Spread	15,000,000	12,507,065	7,321,500	19,828,565
	<b>Total</b>		<b>150,000,000</b>	<b>63,533,687</b>	<b>80,998,500</b>	<b>144,532,187</b>
CAPITAL 310 usd	Morgan Stanley	Call Spread	10,000,000	4,207,078	3,967,297	8,174,376
	Morgan Stanley	Call Spread	200,000,000	34,841,528	-	34,841,528
	UBS	Call Spread	100,000,000	17,420,764	-	17,420,764
	<b>Total</b>		<b>310,000,000</b>	<b>56,469,370</b>	<b>3,967,297</b>	<b>60,436,667</b>
	<b>Efecto neto</b>			<b>120,003,057</b>	<b>84,965,797.22</b>	<b>204,968,854</b>

Los intereses serán cubiertos mediante un "Coupon only Swaps" a un tipo de cambio de 18.995 pesos mexicanos por dólar americano.

- Banco Ve por Más, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más compra un "Cross Currency Swap" cubriendo un nocional de US. 200,000,000 (doscientos millones de dólares americanos 00/100).
- Barclays Bank México, S.A., compra un "Cross Currency Swap" cubriendo un nocional de US. 50,000,000 (cincuenta millones de dólares americanos 00/100).
- UBS AG, Stamford Branch, compra un "Cross Currency Swap" cubriendo un nocional de US. 50,000,000 (cincuenta millones de dólares americanos 00/100).

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Institución	Tipo de derivado	Nocional	Valor razonable	Valor Intrínseco	Neto
INTERESES 150 usd	Barclays	Cross Currency Swap	55,000,000	8,695,438		8,695,438
	Credit Suisse	Cross Currency Swap	40,000,000	8,695,438		8,695,438
	UBS	Cross Currency Swap	55,000,000	8,695,438		8,695,438
	<b>Total</b>		<b>150,000,000</b>	<b>26,086,313</b>		<b>26,086,313</b>
INTERESES 300 usd	Barclays	Cross Currency Swap	50,000,000	7,690,633		7,690,633
	BX+	Cross Currency Swap	200,000,000	7,690,633		7,690,633
	UBS	Cross Currency Swap	50,000,000	7,690,633		7,690,633
	<b>Total</b>		<b>300,000,000</b>	<b>23,071,898</b>		<b>23,071,898</b>
	<b>Efecto neto</b>			<b>49,158,211</b>	<b>-</b>	<b>49,158,211</b>



Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,082,295,000	695,867,000
Total efectivo	2,082,295,000	695,867,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	374,253,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	374,253,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,082,295,000	1,070,120,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	2,454,438,000	1,842,716,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	38,334,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,454,438,000	1,881,050,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	3,611,217,000	2,507,001,000

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	3,611,217,000	2,507,001,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	49,144,000
Total terrenos y edificios	0	49,144,000
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	391,001,000	187,341,000
Total vehículos	391,001,000	187,341,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	676,000	53,196,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	65,207,000	54,137,000
Total de propiedades, planta y equipo	456,884,000	343,818,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	1,356,744,000	723,664,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,356,744,000	723,664,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	240,949,000	170,403,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	240,949,000	170,403,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	39,534,000	26,005,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	39,534,000	26,005,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	413,080,000	320,160,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	752,051,000	381,479,000
Otros créditos con costo a corto plazo	3,368,000	4,463,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,168,499,000	706,102,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	793,234,000	1,062,915,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	6,011,223,000	3,256,464,000
Otros créditos con costo a largo plazo	883,000	2,927,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	6,805,340,000	4,322,306,000

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	135,573,000	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	135,573,000	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(104,632,000)	(67,589,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(104,632,000)	(67,589,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	10,714,807,000	7,189,575,000
Pasivos	9,325,243,000	5,754,277,000
Activos (pasivos) netos	1,389,564,000	1,435,298,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	4,846,909,000	3,170,935,000
Pasivos circulantes	2,232,469,000	1,307,852,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,614,440,000	1,863,083,000

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	71,851,000	56,385,000	70,758,000	54,538,000
Venta de bienes	51,463,000	432,449,000	2,283,000	32,719,000
Intereses	986,340,000	701,961,000	245,449,000	270,921,000
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	364,564,000	159,353,000	96,017,000	(36,833,000)
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,474,218,000</b>	<b>1,350,148,000</b>	<b>414,507,000</b>	<b>321,345,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	118,433,000	10,129,000	40,774,000	(10,078,000)
Utilidad por fluctuación cambiaria	205,215,000	8,042,000	154,077,000	(130,906,000)
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	43,701,000	(36,802,000)	77,542,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>323,648,000</b>	<b>61,872,000</b>	<b>158,049,000</b>	<b>(63,442,000)</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	282,908,000	49,131,000	129,565,000	11,059,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	69,442,000	0	(115,557,000)	(12,081,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	204,969,000	0	204,969,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	140,459,000	0	(1,000)	0
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>697,778,000</b>	<b>49,131,000</b>	<b>218,976,000</b>	<b>(1,022,000)</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	28,848,000	0	28,848,000
Impuesto diferido	(66,934,000)	(57,031,000)	(56,125,000)	(100,151,000)
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>(66,934,000)</b>	<b>(28,183,000)</b>	<b>(56,125,000)</b>	<b>(71,303,000)</b>

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. Fue constituida el 23 julio de 1996 bajo la denominación social de Docuformas, S.A.P.I. de C.V. en la Ciudad de México, quien después de 23 años en el mercado anuncio al público inversionista mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 31 de Octubre de 2019, el cambio de denominación social a Mexarrend, S.A.P.I. de C.V.

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

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

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

#### Información Financiera

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.

Las normas que entraron en vigor a partir del 1º de enero de 2018 son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros"
- NIIF 15 "Ingresos de contratos con clientes"

La Norma NIIF 9. Los principales requerimientos de la NIIF 9 se describen a continuación:

Todos los activos financieros registrados que están dentro del alcance de la NIIF 9 deben ser valuados posteriormente al costo amortizado o al valor razonable

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En cuanto a la valuación de los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos del cambio en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados

En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere que se utilice el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar del modelo de pérdidas crediticias incurridas existente en la IAS 39.

Los nuevos requerimientos de contabilidad de coberturas mantienen los tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la NIIF 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de transacciones elegibles para contabilidad de coberturas y específicamente se amplían los tipos de instrumentos que califican como instrumento de cobertura y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de coberturas.

En relación con la aplicación inicial de la NIIF 9, a continuación se revela lo señalado en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", párrafo 28:

NIIF 9. Deterioro.

(a) Título de la NIIF: NIIF 9 "Instrumentos Financieros". Deterioro. Capítulo 5 Medición, Sección 5.5 Deterioro de valor.

(b) En su caso, que el cambio en la política contable se ha efectuado de acuerdo con su disposición transitoria: Sí, de acuerdo a la disposición transitoria contenida en el párrafo 7.2.17. la cual establece que el cálculo o deterioro de valor puede prepararse de forma retrospectiva o de forma prospectiva

(c) La naturaleza del cambio en la política contable: El cambio determina la estimación con base en el deterioro de pérdida incurrida a pérdida esperada. No obstante lo anterior, no hay cambio en la política contable de la Emisora en virtud de que la Emisora ya aplicaba un modelo de pérdida esperada.

(d) En su caso, una descripción de la disposición transitoria: La disposición transitoria es la contenida en el párrafo 7.2.17, la cual establece que el cálculo o deterioro de valor puede prepararse de forma retrospectiva o de forma prospectiva. La Emisora opta por el cálculo o deterioro de valor de la cartera de forma prospectiva.

(e) En su caso, la disposición transitoria que podría tener efectos sobre periodos futuros: La disposición transitoria es la contenida en los siguientes párrafos: 7.2.17 el cálculo o deterioro de valor puede prepararse de forma retrospectiva o de forma prospectiva, 7.2.18 en la fecha de la aplicación inicial la emisora deberá usar datos razonables y sustentables, 7.2.19 al determinar si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial y 7.2.20 si, en la fecha de la aplicación inicial se determinara si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial y requeriría que la entidad reconociera una pérdida por un monto igual a pérdidas esperadas, en las anteriores disposiciones se establece que los efectos futuros se reconocerán en cada periodo.

(f) Para el periodo corriente y para cada periodo anterior presentado, en la medida en que sea practicable, el importe del ajuste:

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(I) Para cada partida del estado financiero que se vea afectada: Por la aplicación de la NIIF 9 no se tiene ajuste.

(II) Si la NIC 33 *Ganancias por Acción* es aplicable a la entidad, para las ganancias por acción tanto básicas como diluidas: No es aplicable a la Emisora.

(g) El importe del ajuste relativo a periodos anteriores presentados, en la medida en que sea practicable: Para la aplicación de la NIIF 9 al primer periodo de reporte no se tiene ajuste, en virtud de que la Emisora ya aplicaba un modelo de pérdida esperada

(h) Si la aplicación retroactiva exigida por los apartados (a) o (b) del párrafo 19 fuera impracticable para un periodo previo en concreto, o para periodos anteriores sobre los que se presente información, las circunstancias que conducen a la existencia de esa situación, y una descripción de cómo y desde cuándo se ha aplicado el cambio en la política contable: No es aplicable, ya que la Emisora opta por cálculos de forma prospectiva.

#### NIIF 9. Cobertura.

(a) Título de la NIIF: NIIF 9 "Instrumentos Financieros". Contabilidad de Coberturas. Capítulo 6  
Contabilidad de Coberturas.

(b) En su caso, que el cambio en la política contable se ha efectuado de acuerdo con su disposición transitoria: Sí, de acuerdo a la disposición transitoria contenida en el párrafo 7.2.22. La Emisora cumple con los requerimientos de contabilidad de coberturas de forma prospectiva.

(c) La naturaleza del cambio en la política contable: No hay cambio en la política contable de la Emisora, debido a que los requerimientos de contabilidad de coberturas los aplicó por primera vez con esta NIIF 9.

(d) En su caso, una descripción de la disposición transitoria: La disposición transitoria es la contenida en los párrafos 7.2.22 y 7.2.23, la cual establece que una entidad aplicará los requerimientos de la contabilidad de coberturas de forma retrospectiva o de forma prospectiva. La Emisora opta por la aplicación de forma prospectiva.

(e) En su caso, la disposición transitoria que podría tener efectos sobre periodos futuros: La disposición transitoria es la contenida en los párrafos 7.2.22 y 7.2.23, en la cual se establece que los efectos futuros se reconocerán en cada periodo.

(f) Para el periodo corriente y para cada periodo anterior presentado, en la medida en que sea practicable, el importe del ajuste:

(i) Para cada partida del estado financiero que se vea afectada: No hay partida que se vea afectada, ya que, con anterioridad a la aplicación de esta norma, no se tenían estos registros.

(ii) Si la NIC 33 *Ganancias por Acción* es aplicable a la entidad, para las ganancias por acción tanto básicas como diluidas: No es aplicable a la Emisora.



Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(g) El importe del ajuste relativo a periodos anteriores presentados, en la medida en que sea practicable: No hubo impacto en la adopción.

(h) Si la aplicación retroactiva exigida por los apartados (a) o (b) del párrafo 19 fuera impracticable para un periodo previo en concreto, o para periodos anteriores sobre los que se presente información, las circunstancias que conducen a la existencia de esa situación, y una descripción de cómo y desde cuándo se ha aplicado el cambio en la política contable: No es aplicable a la Emisora.

#### NIIF 9. Clasificación y medición de los instrumentos financieros.

Según el NIIF 9 todos los instrumentos financieros inicialmente son medidos a valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de utilidad o pérdida, los costos de transacción

#### Activos financieros: medición subsiguiente

La clasificación y medición del activo financiero es un área donde muchos cambios han sido introducidos por el IFRS 9. Consistente con el IAS 39, la clasificación de un activo financiero es determinada en el reconocimiento inicial, sin embargo, si se satisfacen ciertas condiciones, el activo subsiguientemente puede necesitar ser reclasificado. Subsiguiente al reconocimiento inicial, todos los activos que estén dentro del alcance del IFRS 9 son medidos a:

- Costo amortizado;
- Valor razonable a través de otros comprensivos; o
- Valor razonable a través de utilidad o pérdida.

(a) Título de la NIIF: NIIF 9 " Clasificación y medición de los instrumentos financieros".

(b) En su caso, que el cambio en la política contable se ha efectuado de acuerdo con su disposición transitoria: : No hubo cambio en la política contable de la Emisora debido a que esta ya había adoptado los criterios contables contenidos en esta norma. En virtud de lo anterior, la política contable actual de la Emisora está alineada con lo establecido en la NIIF 9

(c) La naturaleza del cambio en la política contable: No hay cambio en la política contable de la Emisora, debido a que está ya había adoptado con anterioridad los criterios contables contenidos en esta norma.

(d) En su caso, una descripción de la disposición transitoria: NA.

(e) En su caso, la disposición transitoria que podría tener efectos sobre periodos futuros NA

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (f) Para el periodo corriente y para cada periodo anterior presentado, en la medida en que sea practicable, el importe del ajuste:
- (i) Para cada partida del estado financiero que se vea afectada: Por la aplicación de la NIIF 9 no se tiene ajuste.
- (ii) Si la NIC 33 *Ganancias por Acción* es aplicable a la entidad, para las ganancias por acción tanto básicas como diluidas: No es aplicable a la Emisora.
- (g) El importe del ajuste relativo a periodos anteriores presentados, en la medida en que sea practicable: No hubo impacto en la adopción.
- (h) Si la aplicación retroactiva exigida por los apartados (a) o (b) del párrafo 19 fuera impracticable para un periodo previo en concreto, o para periodos anteriores sobre los que se presente información, las circunstancias que conducen a la existencia de esa situación, y una descripción de cómo y desde cuándo se ha aplicado el cambio en la política contable: No es aplicable a la Emisora

La Norma NIIF 15 establece un modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes:

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes por el monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

Paso 1: Identificar el contrato o contratos con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño.

En relación con la aplicación inicial de la NIIF 15, a continuación se revela lo señalado en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", párrafo 28:

- (a) Título de la NIIF: NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes".

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(b) En su caso, que el cambio en la política contable se ha efectuado de acuerdo con su disposición transitoria: No hubo cambio en la política contable de la Emisora debido a que esta ya había adoptado con anterioridad los criterios contables contenidos en esta norma. En virtud de lo anterior, la política contable actual de la Emisora está alineada con lo establecido en la NIIF 15 Apéndice C, Transitorio C3, inciso b.

(c) La naturaleza del cambio en la política contable: No hay cambio en la política contable de la Emisora, debido a que está ya había adoptado con anterioridad los criterios contables contenidos en esta norma.

(d) En su caso, una descripción de la disposición transitoria: La disposición transitoria es la contenida en el Apéndice C, Transitorio C3, inciso b, la cual establece los cinco pasos descritos anteriormente para reconocer los ingresos.

(e) En su caso, la disposición transitoria que podría tener efectos sobre periodos futuros: La disposición transitoria es la contenida en el Apéndice C, Transitorio C3, inciso b, en la cual se establece que los efectos futuros se reconocerán en cada periodo.

(f) Para el periodo corriente y para cada periodo anterior presentado, en la medida en que sea practicable, el importe del ajuste:

(i) Para cada partida del estado financiero que se vea afectada: Por la aplicación de la NIIF 15 no se tiene ajuste.

(ii) Si la NIC 33 *Ganancias por Acción* es aplicable a la entidad, para las ganancias por acción tanto básicas como diluidas: No es aplicable a la Emisora.

(g) El importe del ajuste relativo a periodos anteriores presentados, en la medida en que sea practicable: No hubo impacto en la adopción.

(h) Si la aplicación retroactiva exigida por los apartados (a) o (b) del párrafo 19 fuera impracticable para un periodo previo en concreto, o para periodos anteriores sobre los que se presente información, las circunstancias que conducen a la existencia de esa situación, y una descripción de cómo y desde cuándo se ha aplicado el cambio en la política contable: No es aplicable a la Emisora.

La norma que entra en vigor a partir del 1 ° de enero de 2019 es:

La Norma NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable tanto para el arrendatario como para el arrendador:

La NIIF 16 distingue entre los arrendamientos y los contratos de servicios, sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. Las distinciones entre los arrendamientos operativos (fuera del estado de situación financiera) y los arrendamientos financieros (en el estado de situación financiera) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

el que los arrendatarios deben reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo respectivo (es decir, todos en el estado de situación financiera), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como operativo o financiero.

Además, la NIIF 16 requiere revelaciones más extensas.

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo la aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada, donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Emisora se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

Principales políticas contables:

Declaración de cumplimiento

Bases de medición

Bases de consolidación

Instrumentos financieros

Activos financieros

Pasivos financieros e instrumentos de capital

Instrumentos financieros derivados

Contabilidad de coberturas

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inventarios

Propiedades, mobiliario y equipo

Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Crédito mercantil

Combinaciones de negocios

Arrendamientos

Transacciones en moneda extranjera

Impuestos a la utilidad

Provisiones

Reconocimiento de ingresos

---

## Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

---

### Juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

En la aplicación de las políticas contables 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.

- **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)), 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.

**a. 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 al 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 si 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 revertan 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**

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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- **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 pérdida crediticia esperada. 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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

---

## Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

---

La IFRS 9 exige un 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 contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. La Administración realiza los cálculos necesarios para determinar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente; la Entidad toma en consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa relacionada con la composición de su cartera para determinar la pérdida crediticia esperada.

---

## Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

---

Los estados financieros consolidados adjuntos por el periodo de Enero a Diciembre 2019 fueron autorizados el 28 de Enero 2020 para su emisión mediante junta de consejo de administración acordado el día antes mencionado, por el Lic. Alejandro Monzó Rosa, Director General de la Entidad, por el Lic. Abelardo Loscos Nahoul, Director de Finanzas de la Entidad y por Lic. Patricia Barrera Gómez del Área Jurídica.

---

## Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

---

### **Bases de consolidación**

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



Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Subsidiarias	País	<u>% de participación</u>			Actividades
		2019	2018	2017	
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.	México	100	100	100	Arrendamiento y compra venta de equipos

## Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

### *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.

### Reconocimiento.

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

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

- El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
1. El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
  2. 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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

## Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Al 31 de Diciembre de 2019 la compañía tiene pasivos bursátiles y colocaciones privadas a corto y largo plazo integrados de la siguiente forma:

INSTITUCIÓN	IMPORTE AUTORIZADO			FECHA		PLAZO		TASA	SALDO AL 31/12/2019	GASTOS DE EMISION	DEUDA NETA	VENCIMIENTO	
	PESOS	DOLARES	DISPUESTO	INICIAL	FINAL	MESES	AÑOS					CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
Docufor 1B VectorBX+ L/P	2,000,000,000		150,000,000	28/06/2018	25/06/2020	24	2	TIE + 2.25	75,000,000	- 978,877	74,021,123	74,021,123	-
Docufor 1B-2 VectorBX+ L/P	2,000,000,000		100,000,000	30/08/2018	27/08/2020	24	2	TIE + 2.25	50,000,000	- 938,372	49,061,628	49,061,628	-
Docufor 00119 VectorBX + C/P	2,000,000,000		230,000,000	21/02/2019	20/02/2020	12	1	TIE + 2.00	230,000,000	- 1,082,626	228,917,374	228,917,374	-
Docufor 00219 VectorBX + C/P	2,000,000,000		220,000,000	25/04/2019	23/04/2020	12	1	TIE + 2.00	220,000,000	-	220,000,000	220,000,000	-
Docufor 00319 VectorBX + C/P	2,000,000,000		135,000,000	20/06/2019	18/06/2020	12	1	TIE + 2.00	135,000,000	- 2,635,062	132,364,948	132,364,948	-
Docufor 00419 VectorBX + C/P	2,000,000,000		50,000,000	26/09/2019	24/09/2020	12	1	TIE + 2.00	50,000,000	- 2,314,365	47,685,635	47,685,635	-
<b>TOTAL</b>									<b>760,000,000</b>	<b>- 7,949,292</b>	<b>752,050,708</b>	<b>752,050,708</b>	<b>-</b>

INSTITUCIÓN	IMPORTE AUTORIZADO			FECHA		PLAZO		TASA	SALDO AL 31/12/2019	GASTOS DE EMISION	DEUDA NETA	VENCIMIENTO	
	PESOS	DOLARES	DISPUESTO	INICIAL	FINAL	MESES	AÑOS					CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
Bons Internacional DOCUFORMAS 2022		150,000,000	150,000,000	11/10/2017	11/10/2022	60	5	9.25%	578,651,928	- 13,646,699	564,405,229	-	564,405,229
Bons Internacional DOCUFORMAS 2024		300,000,000	300,000,000	24/07/2019	24/07/2024	60	5	10.25%	5,661,810,000	- 214,992,105	5,446,817,895	-	5,446,817,895
<b>TOTAL</b>									<b>6,239,661,928</b>	<b>- 228,638,804</b>	<b>6,011,223,125</b>	<b>-</b>	<b>6,011,223,125</b>

El total de los pasivos Bursátiles y colocaciones privadas mencionados anteriormente se encuentran registrados en el Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre 2019, dentro del Pasivo Circulante y el Pasivo a Largo Plazo, en los rubros de Otros Pasivos Financieros a Corto y Largo Plazo los cuales asciende a una deuda neta de \$6,763,273,832 tal y como se muestran en el anexo denominado desglose de créditos de este reporte.

## Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Las características de los instrumentos financieros son los siguientes:

## Cobertura de capital (principal) e intereses

Inicio	Final	Acreeedor	Importe
2009	2019	Worldbusiness Capital INC (WBC)	3,000,000
2009	2019	Worldbusiness Capital INC (WBC)	5,000,000
2017	2022	Notas Preferentes (senior notes)	150,000,000
		<b>Total USD</b>	<b>158,000,000</b>

Concepto	Bancomer	Bajo	Barclays	BX+	Credit Suisse	Morgan Stanley	UBS	Barclays	Credit Suisse	UBS
Cobertura	Capital	Capital	Capital	Capital	Capital	Capital	Capital	intereses	intereses	intereses
Tipo de derivado	CCS	CCS	CS	CS	CS	CS	CS	CCS	CCS	CCS
Vencimiento	2019	2019	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Monto de referencia	3,000,000	5,000,000	20,000,000	50,000,000	15,000,000	50,000,000	15,000,000	55,000,000	40,000,000	55,000,000
Tasa fija	7.72%	7.72%	3.55%	3.52%	3.61%	4.14%	3.60%	10.85%	10.84%	10.86%
Tasa conversión	13.45%	13.45%								

## Cobertura de capital (principal) e intereses

Inicio	Final	Acreeedor	Importe
2019	2022	Responsability	10,000,000
2019	2022	Notas Preferentes (senior notes)	300,000,000
		<b>Total USD</b>	<b>310,000,000</b>

Concepto	UBS	Morgan Stanley 1	Morgan Stanley 2	Barclays	UBS	BX+
Cobertura	Capital	Capital	Capital	intereses	intereses	intereses
Tipo de derivado	CCS	CCS	CCS	CS	CS	CS
Vencimiento	2024	2024	2021	2024	2024	2024
Monto de referencia	100,000,000	200,000,000	10,000,000	50,000,000	50,000,000	200,000,000
Tasa fija	7.18%	7.18%	4.10%	11.82%	11.82%	11.74%

## Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

El valor razonable de los instrumentos financieros son determinados 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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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)

---

## Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

---

Los Gatos financieros al 4T2019 fueron originados principalmente por el pre pago de intereses de nuestra deuda con el mercado internacional (Notas Preferentes), así como los intereses causados por nuestras líneas de crédito y las emisiones de certificados bursátiles, nuestros gastos financieros también se vieron afectados por la revaluación y pago de transacciones en moneda extranjera; Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Los otros gastos financieros se encuentran integrados por el reconocimiento de los gastos de amortización de nuestras Notas Preferentes y el efecto neto que se tuvo de nuestras coberturas.

Al 4T2019 la emisora presenta las siguientes cifras:

<b>Gastos Financieros</b>	<b>697,778,000</b>
Intereses devengados a cargo	282,908,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	69,442,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	204,969,000
Otros gastos financieros	140,459,000

---

## Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<b>Ingresos Financieros</b>	<b>323,648,000</b>
Intereses ganados	118,433,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	205,215,000

## Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

### Pasivos Financieros e Instrumentos de Capital

#### Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

#### Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

#### 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 expiran, la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

---

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros Consolidados de conformidad con las IFRS, y del control interno que la Administración considera necesario para la preparación de Estados Financieros Consolidados los cuales se encuentran libres de error material, 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 alternativa realista.

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

---

## Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

---

La determinación de si el valor en libros del crédito mercantil es recuperable, requiere que la administración de la entidad realice estimaciones significativas respecto a los flujos futuros de efectivo, las tasas de descuento y su crecimiento, basadas en el punto de vista de la administración de las futuras perspectivas del negocio.

---

## Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

---

La Entidad no tiene empleados por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, los servicios que requiere para su administración y operación le son proporcionados por terceros independientes, quienes asumen la responsabilidad laboral, en conjunto con la Entidad, de acuerdo con el contrato de servicios celebrado. Los contratos automáticamente se renuevan y pueden ser cancelados por ambas partes previo aviso.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La estructura organizacional de Mexarrend a la fecha del presente informe consta de 4 (cuatro) niveles jerárquicos, contando con directores para las principales actividades (comercial, administración y finanzas), quienes cuentan con experiencia en diversas empresas del mismo giro.

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Con fecha 15 de febrero de 2018 Aureos Latin American Fund I, L.P. y Fondo Aureos Colombia, Fondo de Capital Privado vendieron (el "SPA I") el total de sus acciones que representan el 32.07% del capital social a un grupo de inversionistas liderado por Alta Growth.

Con fecha 15 de febrero de 2018 Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz ("AW") vendió a Alta el 10.69% del total del capital social de la Sociedad, (el "SPA II") y a CKD Abraaj 38.48%.

Con fecha 15 de mayo de 2018, Abraaj Thames B.V. celebró Convenio de Adhesión con el SPA II mediante el cual Abraaj ND se adhirió como comprador al SPA II y acordó adquirir el 50% de las Acciones de CKD Abraaj es decir 19.24%.

Con fecha 31 de agosto de 2018, derivado de la celebración de los Contratos de Compraventa de Acciones y el Convenio al SPA II, AW y los Compradores, con la comparecencia de la Sociedad, celebraron cierto convenio entre accionistas (el "SHA") mediante el cual se establecieron los términos de la relación entre los accionistas de la Sociedad a partir de dicha fecha.

Adicionalmente, como parte de la operación, Alta y el CKD Abraaj realizaron una capitalización en la Sociedad por un monto total combinado de E.U.A. \$15 millones de dólares.

El 15 de octubre de 2019 mediante Asamblea General Extraordinaria MEXARREND, S.A.P.I de C.V. (anteriormente denominada Docuformas, S.A.P.I. de C.V.) (la "Emisora") y sus 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. resolvieron bajo el consentimiento de sus accionistas la aprobación y aceptación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y los del periodo comprendido del 1 enero de 2019 al 31 de agosto de 2019 para llevar a cabo el proceso de fusión entre Docuformas, S.A.P.I de C.V. como sociedad fusionante y sus subsidiarias como sociedades fusionadas, con lo anterior se acordó que la fusión surtiría sus efectos el 31 de octubre de 2019 y frente a terceros en la fecha de su inscripción en el Registro Público de Comercio, una vez concluido el proceso de fusión la denominación social de la sociedad de "Docuformas, S.A.P.I de C.V." cambiaría a "Mexarrend, S.A.P.I de C.V.", en consecuencia a este último punto se aprobó modificar el Artículo Primero de sus estatutos sociales, lo anterior a partir de la fecha en que surta efectos la Fusión.

El capital social de la Sociedad después de la fusión está integrado de la siguiente manera:



Accionista	Serie A Capital Fijo	Serie B Capital Variable	Acciones Totales	Capital Social Fijo	Capital Social Variable	Capital Social Total	Porcentaje
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, única y exclusivamente en su capacidad de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración e inversión identificado con el número 3279	7,871	15,249,882	15,257,753	\$7,871.00	\$15,249,882	\$15,257,753	35.70%
Deutsche Bank, México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria única y exclusivamente en su capacidad de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1900	14,161	10,629,649	10,643,810	\$14,161.00	\$10,629,649	\$10,643,810	24.90%
Abraaj Thames B.V.	14,161	10,629,648	10,643,809	\$14,161.00	\$10,629,648	\$10,643,809	24.90%
Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewics	13,807	6,213,230	6,227,037	\$13,807	\$6,213,230	\$6,227,037	14.50%
<b>TOTAL</b>	<b>50,000</b>	<b>42,722,409</b>	<b>42,772,409</b>	<b>\$50,000.00</b>	<b>\$42,722,409</b>	<b>\$42,722,409</b>	<b>100.00%</b>

Derivado de lo anterior se acordó cancelar la totalidad de los títulos de acciones emitidos actualmente a favor de los Accionistas de la Sociedad y aprobar la emisión de nuevos títulos de acciones que reflejen el cambio de la denominación social de la Sociedad, así como ratificar la designación de todos los miembros del Consejo de Administración y los funcionarios de la Sociedad, quienes continuarán en sus respectivos cargos, cuyos nombres y cargos a continuación se mencionan:

#### Consejo de Administración:

Nombre	Cargo
Miguel Ángel Olea Sisniega	Presidente
Eduardo Cortina Murrieta	Consejero
Ignacio Gómez-Urquiza Arnaiz	Consejero
Erik Carlberg y González de la Vega	Consejero
Javier García-Teruel Ávila	Consejero
Adam Peter Jan Wiaktor Rynkiewicz	Consejero
Alberto Felipe Mulás Alonso	Consejero Independiente
Miguel Noriega Cándano	Observador
Regina Sierra Arce	Consejero Suplente
Francisco Rafael Payró Cravioto	Consejero Suplente
Héctor Esquivel Zepeda	Consejero Suplente

#### Secretario

Eduardo González Irías (no integrante del Consejo de Administración)

#### Prosecretario

Esteban Valadez Jimenez (no integrante del Consejo de Administración)

## Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Al 31 de Diciembre de 2019 la compañía tiene pasivos financieros con diversas instituciones bancarias a corto y largo plazo integrados de la siguiente forma:

INSTITUCIÓN	IMPORTE AUTORIZADO			FECHA		PLAZO		TASA	SALDO AL 31/12/2019	GASTOS DE EMISION	DEUDA NETA	VENCIMIENTO	
	PESOS	DOLARES	DISPUUESTO	INICIAL	FINAL	MESES	AÑOS					CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
CSCK P. SA CV SOFOM ENR (1)	402,000,000		402,000,000	19/12/2015	19/12/2020	72	6	12%	109,500,000	- 2,398,521	98,101,479	98,101,479	-
CSCK P. SA CV SOFOM ENR (2)	787,500,000		787,500,000	21/12/2018	19/06/2024	66	6	14%	664,453,125	- 2,771,959	661,681,166	147,040,259	514,640,907
Banco del Bajío	60,000,000		60,000,000	12/07/2017	12/07/2027	120	10	TIE + 4.00%	45,500,000	-	45,500,000	5,000,000	39,500,000
Banco Ve por Mas	70,000,000		70,000,000	08/05/2017	08/05/2027	120	10	TIE + 4%	63,058,335	-	63,058,335	3,908,335	59,150,000
Banco Ve por Mas	200,000,000		200,000,000	30/04/2019	30/04/2022	36	3	TIE + 2.75%	165,555,560	- 2,161,460	163,394,100	65,740,320	87,653,780
Responsability		2,500,000	2,500,000	21/12/2018	21/12/2021	36	3	8.00%	47,181,750	- 3,149,615	44,032,135	22,016,068	22,016,068
Responsability		7,500,000	7,500,000	21/12/2018	21/12/2021	36	3	8.00%	141,545,250	- 995,410	140,549,840	79,274,920	79,274,920
TOTAL									1,217,794,820	- 11,478,965	1,206,317,855	413,081,381	793,235,674

Los pasivos bancarios mencionados anteriormente se encuentran registrados en el Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre 2019, dentro del Pasivo Circulante y el Pasivo a Largo Plazo, en los rubros de Otros Pasivos Financieros a Corto y Largo Plazo los cuales asciende a una deuda neta de \$1,206,317,055 tal y como se muestran en el anexo denominado desglose de créditos de este reporte.

Se tienen diversos préstamos con Hewlett Packard para la adquisición de equipos, devenga interés sobre saldos insolutos como sigue:

INSTITUCIÓN	IMPORTE AUTORIZADO			FECHA		PLAZO		TASA	SALDO AL 31/12/2019	GASTOS DE EMISION	DEUDA NETA	VENCIMIENTO	
	PESOS	DOLARES	DISPUUESTO	INICIAL	FINAL	MESES	AÑOS					CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
HP	10,300,000		10,300,000	31/10/2017	30/09/2020	36	3	11.87%	2,926,618	-	2,926,618	2,926,618	-
HP	316,448		316,448	21/08/2019	21/08/2022	36	3	14.38%	287,609	-	287,609	95,245	192,364
HP	986,714		986,714	21/08/2019	21/08/2022	36	3	13.37%	822,922	-	822,922	274,990	547,932
HP	235,248		235,248	21/08/2019	21/08/2022	36	3	14.38%	213,809	-	213,809	70,806	143,004

## Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a. **Declaración de cumplimiento**

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

**b. Bases de medición**

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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

**c. Bases de consolidación**

- Los estados financieros consolidados incorporan los de La entidad y los de sus subsidiarias en 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

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019, 2018 y 2017, se muestra a continuación:

Subsidiarias	País	% de participación			Actividades
		2019	2018	2017	
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.	México	100	100	100	Arrendamiento y compra venta de equipos

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 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. **Instrumentos financieros**

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' (AFS, por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

2. Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otros ingresos y gastos' en el estado de resultados y otros resultados integrales.

### 3. Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

### 4. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

### 5. Baja de activos financieros

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

f. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

1. Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

3. Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

4. Baja de pasivos financieros

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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 *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*Cross currency swaps*).

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. 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 cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

i. **Inventarios**

Los inventarios se valúan al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor. Los costos, incluyendo una porción de costos indirectos fijos y variables, se asignan a los inventarios a través del método más apropiado para la clase particular de inventario.

j. **Propiedades, mobiliario y equipo**



## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento capitalizable se deprecian con base en a su vida útil estimada al igual que los activos propios o, si la vida es menor, en el plazo de arrendamiento correspondiente. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el periodo más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

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. ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles***

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.

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**I. Crédito mercantil**

El crédito mercantil que surge por la adquisición de un negocio se reconoce al costo determinado a la fecha de adquisición del negocio menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si existieran.

Para fines de evaluar el deterioro, el crédito mercantil se asigna a cada unidad generadora de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) de la Entidad, que se espera será beneficiada por las sinergias de la combinación.

Las unidades generadoras de efectivo a las que se les ha asignado crédito mercantil se prueban por deterioro anualmente o con mayor frecuencia cuando existen indicios de que la unidad pueda estar deteriorada. Si el monto recuperable una unidad generadora de efectivo es menor a su valor en libros, la pérdida por deterioro se asigna primero para reducir el valor en libros de cualquier crédito mercantil asignado a la unidad y posteriormente a los otros activos de la unidad de manera prorrateada y con base en el valor en libros de cada activo dentro de la unidad. Cualquier pérdida por deterioro del crédito mercantil se reconoce directamente en resultados. Una pérdida por deterioro al crédito mercantil reconocida no se reversa en periodos posteriores.

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.

**m. 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.

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.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la Entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de base de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en a lo especificado por otra IFRS.

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 IAS 39, 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 reexpresan retrospectivamente.

n. **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como capitalizables cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- 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.

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.

- La Entidad como arrendatario

Los activos que se mantienen bajo arrendamientos financieros 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 financiero.

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

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 otorga arrendamiento de capital como arrendador, ni como arrendatario, bajo "Instituciones Financieras Auxiliares de Crédito" cuyas reglas son emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

o. ***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 reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten 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 reconvierten.

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.

p. ***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.

q. **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.

r. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la empresa y se puedan medir con fiabilidad, independientemente de cuándo se realicen. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los términos previstos en el contrato de pago y la exclusión de impuestos o derechos. La Entidad evalúa sus acuerdos de ingresos en función de criterios específicos para determinar si está actuando como principal o agente. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de que los ingresos sean reconocidos:

**Reconocimiento de ingresos conforme a los componentes de los contratos es el siguiente:**

**Ingresos por intereses de arrendamiento capitalizable**

Cuando los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendatario, se clasifican como arrendamientos capitalizables. 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.

Estos ingresos se obtienen por los intereses de los equipos en arrendamiento capitalizable y tipo venta. Un arrendamiento tipo venta es diferente al capitalizable. En el capitalizable, la Entidad maneja sólo el arrendamiento y no el elemento de venta de la transacción, consecuentemente, la Entidad reconoce únicamente el ingreso por intereses del arrendamiento. En el arrendamiento tipo venta, la Entidad reconoce la utilidad por la venta del bien al origen del arrendamiento y los intereses a lo largo del vencimiento del contrato ya que actúa como agente o distribuidor del bien.

Los ingresos por intereses se registran usando el método de tasa de interés efectiva. 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. Los ingresos por intereses se registran como ingresos financieros en los resultados del periodo, en el transcurso de la vida del arrendamiento.

**Ingresos por venta de equipos**

Estos ingresos son derivados de las ventas de impresoras, multifuncionales y otro tipo de equipos que son vendidos directamente a clientes y no provienen de contratos de arrendamiento, incluyendo ventas a crédito o de contado. Estas ventas se reconocen cuando los riesgos y beneficios son transferidos, el cual es cuando el bien entregado al cliente.

**Ingresos por suministro de consumibles**

Estos ingresos se derivan de la venta de materiales de los equipos multifuncionales o impresoras de oficina, ya sea como ventas independientes o bien integradas dentro de las ofertas de arrendamiento. Cuando son integradas se reconocen a través de la duración del arrendamiento, cuando corresponden a ventas independientes se reconocen cuando los riesgos y beneficios se transfieren al cliente, que generalmente es al momento de la entrega.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

***Ingresos por servicios de mantenimiento***

Estos ingresos son resultado de los servicios de soporte y mantenimiento provistos a los clientes ya sea independientemente o bien integrados en los arrendamientos tipo venta. Estos ingresos se reconocen conforme se prestan los servicios o en el transcurso de la duración n de los arrendamientos.

***Ingresos por arrendamiento operativo***

Estos ingresos se derivan del otorgamiento del uso o goce de espacios para oficinas, los cuales se reconocen conforme las rentas se devengan.

Los ingresos procedentes de arrendamientos operativos de propiedades se reconocen linealmente a lo largo del periodo del arrendamiento y se incluyen como ingresos ordinarios dada su naturaleza.

***Ingresos por factoraje***

Estos ingresos se obtienen del otorgamiento de factoraje sin recurso, donde no se adquiere la propiedad ni el riesgo de las facturas recibidas, sin embargo, se conservan como garantía por otorgar financiamiento a corto plazo. Los ingresos por descuentos a las facturas como contraprestación del financiamiento, se reconocen conforme se devengan en el transcurso de la transacción.

***Ingresos por financiamiento en efectivo***

Ingresos obtenidos por actividades de financiamiento en efectivo a corto y largo plazo, los intereses generados por el financiamiento se reconocen conforme se devengan, de acuerdo a las condiciones y periodos contractuales en el tratamiento de la vida del financiamiento.

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

#### 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 medición**

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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

#### c. **Bases de consolidación**

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

- Tiene poder sobre la inversión



Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 2019, 2018 y 2017, se muestra a continuación:

Subsidiarias	País	% de participación			Actividades
		2019	2018	2017	
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.	México	100	100	100	Arrendamiento y compra venta de equipos

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

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

**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**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' (AFS, por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

**1. Método de la tasa de interés efectiva**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

**2. Activos financieros a FVTPL**

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otros ingresos y gastos' en el estado de resultados y otros resultados integrales.

### 3. Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

### 4. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

#### 5. Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

#### f. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

##### 1. Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

##### 2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

##### 3. Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

reconocimiento inicial.

4. **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 expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

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 *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*Cross currency swaps*).

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. 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 cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

i. **Inventarios**

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los inventarios se valúan al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor. Los costos, incluyendo una porción de costos indirectos fijos y variables, se asignan a los inventarios a través del método más apropiado para la clase particular de inventario.

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.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento capitalizable se deprecian con base en a su vida útil estimada al igual que los activos propios o, si la vida es menor, en el plazo de arrendamiento correspondiente. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el periodo más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

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. **Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles**

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.

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

**i. Crédito mercantil**

El crédito mercantil que surge por la adquisición de un negocio se reconoce al costo determinado a la fecha de adquisición del negocio menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si existieran.

Para fines de evaluar el deterioro, el crédito mercantil se asigna a cada unidad generadora de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) de la Entidad, que se espera será beneficiada por las sinergias de la combinación.

Las unidades generadoras de efectivo a las que se les ha asignado crédito mercantil se prueban por deterioro anualmente o con mayor frecuencia cuando existen indicios de que la unidad pueda estar deteriorada. Si el monto recuperable una unidad generadora de efectivo es menor a su valor en libros, la pérdida por deterioro se asigna primero para reducir el valor en libros de cualquier crédito mercantil asignado a la unidad y posteriormente a los otros activos de la unidad de manera prorrateada y con base en el valor en libros de cada activo dentro de la unidad. Cualquier pérdida por deterioro del crédito mercantil se reconoce directamente en resultados. Una pérdida por deterioro al crédito mercantil reconocida no se reversa en periodos posteriores.

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.

**m. 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.

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.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la Entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de base de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en a lo especificado por otra IFRS.

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 IAS 39, 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 reexpresan retrospectivamente.

#### n. **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como capitalizables cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

##### - 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.

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.

##### - La Entidad como arrendatario



Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los activos que se mantienen bajo arrendamientos financieros 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 financiero.

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 incurrían.

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 incurrían.

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 otorga arrendamiento de capital como arrendador, ni como arrendatario, bajo "Instituciones Financieras Auxiliares de Crédito" cuyas reglas son emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**o. 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 reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten 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 reconvierten.

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.

**p. Impuestos a la utilidad**

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

q. **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.

r. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la empresa y se puedan medir con fiabilidad, independientemente de cuándo se realicen. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los términos previstos en el contrato de pago y la exclusión de impuestos o derechos. La Entidad evalúa sus acuerdos de ingresos en función de criterios específicos para determinar si está actuando como principal o agente. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de que los ingresos sean reconocidos:

**Reconocimiento de ingresos conforme a los componentes de los contratos es el siguiente:**

**Ingresos por intereses de arrendamiento capitalizable**

Cuando los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendatario, se clasifican como arrendamientos capitalizables. 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.

Estos ingresos se obtienen por los intereses de los equipos en arrendamiento capitalizable y tipo venta. Un arrendamiento tipo venta es diferente al capitalizable. En el capitalizable, la Entidad maneja sólo el arrendamiento y no el elemento de venta de la transacción, consecuentemente, la Entidad reconoce únicamente el ingreso por intereses del arrendamiento. En el arrendamiento tipo venta, la Entidad reconoce la utilidad por la venta del bien al origen del arrendamiento y los intereses a lo largo del vencimiento del contrato ya que actúa como agente o distribuidor del bien.

Los ingresos por intereses se registran usando el método de tasa de interés efectiva. 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. Los ingresos por intereses se registran como ingresos financieros en los resultados del periodo, en el transcurso de la vida del arrendamiento.

**Ingresos por venta de equipos**

Estos ingresos son derivados de las ventas de impresoras, multifuncionales y otro tipo de equipos que son vendidos directamente a clientes y no provienen de contratos de arrendamiento, incluyendo ventas a crédito o de contado. Estas ventas se reconocen cuando los riesgos y beneficios son transferidos, el cual es cuando el bien entregado al cliente.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

***Ingresos por suministro de consumibles***

Estos ingresos se derivan de la venta de materiales de los equipos multifuncionales o impresoras de oficina, ya sea como ventas independientes o bien integradas dentro de las ofertas de arrendamiento. Cuando son integradas se reconocen a través de la duración del arrendamiento, cuando corresponden a ventas independientes se reconocen cuando los riesgos y beneficios se transfieren al cliente, que generalmente es al momento de la entrega.

***Ingresos por servicios de mantenimiento***

Estos ingresos son resultado de los servicios de soporte y mantenimiento provistos a los clientes ya sea independientemente o bien integrados en los arrendamientos tipo venta. Estos ingresos se reconocen conforme se prestan los servicios o en el transcurso de la duración n de los arrendamientos.

***Ingresos por arrendamiento operativo***

Estos ingresos se derivan del otorgamiento del uso o goce de espacios para oficinas, los cuales se reconocen conforme las rentas se devengan.

Los ingresos procedentes de arrendamientos operativos de propiedades se reconocen linealmente a lo largo del periodo del arrendamiento y se incluyen como ingresos ordinarios dada su naturaleza.

***Ingresos por factoraje***

Estos ingresos se obtienen del otorgamiento de factoraje sin recurso, donde no se adquiere la propiedad ni el riesgo de las facturas recibidas, sin embargo, se conservan como garantía por otorgar financiamiento a corto plazo. Los ingresos por descuentos a las facturas como contraprestación del financiamiento, se reconocen conforme se devengan en el transcurso de la transacción.

***Ingresos por financiamiento en efectivo***

Ingresos obtenidos por actividades de financiamiento en efectivo a corto y largo plazo, los intereses generados por el financiamiento se reconocen conforme se devengan, de acuerdo a las condiciones y periodos contractuales en el tratamiento de la vida del financiamiento.

---

## Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

---

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar.

Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

---

## Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

---

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.

---

## Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

---

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.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la Entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de base de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en a lo especificado por otra IFRS.

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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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 IAS 39, 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.

---

## Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

---

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.

---

## Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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.

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.

---

## Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

---

La maquinaria y equipo se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

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.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento capitalizable se deprecian con base en a su vida útil estimada al igual que los activos propios o, si la vida es menor, en el plazo de arrendamiento correspondiente. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el periodo más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

## Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

### Baja de activos financieros

La entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

---

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

La Entidad utiliza diversos instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos swaps de tasa de interés y swaps de tasas y divisas (Cross currency swaps), call spreads y Coupon only Swaps.



Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

---

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.

---

## Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

---

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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

---

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' (AFS, por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

---

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

---

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.

---

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otros ingresos y gastos' en el estado de resultados y otros resultados integrales.

---

## Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

---

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

---

## Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

---

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 reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten 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 reconvierten.

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 cambio proveniente de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio.

## Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

---

El crédito mercantil que surge por la adquisición de un negocio se reconoce al costo determinado a la fecha de adquisición del negocio, menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si existieran.

Para fines de evaluar el deterioro, el crédito mercantil se asigna a cada unidad generadora de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) de la Entidad, que se espera será beneficiada por las sinergias de la combinación.

Las unidades generadoras de efectivo a las que se les ha asignado crédito mercantil se prueban por deterioro anualmente o con mayor frecuencia cuando existen indicios de que la unidad pueda estar deteriorada. Si el monto recuperable una unidad generadora de efectivo es menor a su valor en libros, la pérdida por deterioro se asigna primero para reducir el valor en libros de cualquier crédito mercantil asignado a la unidad y posteriormente a los otros activos de la unidad de manera prorrateada y con base en el valor en libros de cada activo dentro de la unidad. Cualquier pérdida por deterioro del crédito mercantil se reconoce directamente en resultados. Una pérdida por deterioro al crédito mercantil reconocida no se reversa en periodos posteriores.

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.

---

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

---

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

1. Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
2. Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
3. Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

4. La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

5. Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.
6. Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

## Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 reconoce 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 correspondientes 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 revertirá 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 habrán 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 habrán 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 periodo 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.

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

---

Los arrendamientos se clasifican como capitalizables cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

### 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 financieros 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 financiero.

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.

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR**

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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 otorga arrendamiento de capital como arrendador, ni como arrendatario, bajo "Instituciones Financieras Auxiliares de Crédito" cuyas reglas son emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

---

## Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

---

Los inventarios se valúan al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor. Los costos, incluyendo una porción de costos indirectos fijos y variables, se asignan a los inventarios a través del método más apropiado para la clase particular de inventario.

---

## Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

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.



Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

---

## Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

---

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.

---

## Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

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:

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

#### 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.

---

**Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]**

---

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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.

---

**Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]**

---

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

---

## Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

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 irre recuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su situación financiera actual.

---

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

La información a revelar sobre los Estados Financieros al 4T2019 fueron elaborados de acuerdo a la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y sus notas y políticas contables se encuentran actualizadas y desarrolladas en los anexos 800500 y 800600 respectivamente.

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

El 10 de enero de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. (anteriormente denominada Docuformas, S.A.P.I. de C.V.) (la "Emisora") adquirió el 100% de las acciones de Mexarrend, SA de CV y Compañía Mexicana de arrendamientos SA de CV

El 21 de febrero de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo su tercera emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$230,000,000 representado por 2,300,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.

El 25 de abril de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo su cuarta emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$220,000,000 representado por 2,200,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.

Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR**

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 7 de mayo 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 de largo plazo, como participante en el Consejo de Administración. Estos cambios entran en vigor a partir del día de su publicación.

El 20 de junio de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo su quinta emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$135,000,000 representado por 1,350,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.

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 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).

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 en el 3T2019 fueron utilizados para pre pagar parte de la contraprestación de su primera emisión en el extranjero, así como los intereses devengados y gastos generados por dicha oferta, otra de nuestras buenas practicas fue cubrir el pago de algunas líneas de crédito y de los fideicomisos No. CIB / 2613 de ARG y cib/2663 de Mexarrend empresas subsidiarias de Mexarrend, los ingresos netos restantes fueron utilizados para capital de trabajo y propósitos corporativos.

A mediados del 1T2019 Mexarrend contrato una cobertura por un monto de 10,000,000.00 (Diez millones de dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) los cuales cubren la deuda contraída con Responsibility el monto principal fue cubierto mediante una serie de call spreads conforme a los montos y tasas establecidas con Morgan Stanley.

Durante el 3T2019 Mexarrend contrato 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 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 conforme a los montos y tasas establecidas con diversas instituciones de crédito como sigue:

Clave de Cotización: DOCUFOR

Trimestre: 4 Año: 2019

DOCUFOR

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Banco UBS (Reino Unido)

Banco Ve por Más, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más

Barclays Bank México, S.A.,

El 26 de septiembre de 2019 MEXARREND, S.A.P.I de C.V. llevo a cabo su sexta emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo por un monto total de \$50,000,000 representado por 500,000 Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100 cada uno al ampra del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de \$2,000,000,000.

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

El 15 de octubre de 2019 mediante Asamblea General Extraordinaria MEXARREND, S.A.P.I de C.V. (anteriormente denominada Docuformas, S.A.P.I. de C.V.) (la "Emisora") y sus 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. resolvieron bajo el consentimiento de sus accionistas la aprobación y aceptación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y los del periodo comprendido del 1 enero de 2019 al 31 de agosto de 2019 para llevar a cabo el proceso de fusión entre Docuformas, S.A.P.I de C.V. como sociedad fusionante y sus subsidiarias como sociedades fusionadas, con lo anterior se acordó que la fusión surtiría sus efectos el 31 de octubre de 2019 y frente a terceros en la fecha de su inscripción en el Registro Público de Comercio, una vez concluido el proceso de fusión la denominación social de la sociedad de "Docuformas, S.A.P.I de C.V." cambiaría a "Mexarrend, S.A.P.I de C.V.", en



Clave de Cotización: **DOCUFOR**Trimestre: **4** Año: **2019****DOCUFOR**

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

consecuencia a este último punto se aprobó modificar el Artículo Primero de sus estatutos sociales, lo anterior a partir de la fecha en que surta efectos la Fusión.

El 16 de Octubre de 2019 Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. (anteriormente denominada Docuformas, 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.

---



---

### Dividendos pagados, acciones ordinarias

---

0

---



---

### Dividendos pagados, otras acciones

---

0

---



---

### Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

---

0.0

---



---

### Dividendos pagados, otras acciones por acción

---

0.0

---

Clave de Cotización: **DOCUFOR**

Trimestre: **4** Año: **2019**

---

**DOCUFOR**

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---