



PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la ley de otros países.



ALMACENADORA MERCADER, S.A., ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO.

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$1,000,000,000.00 (MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UDIS O DÓLARES.

Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye en la sección "Glosario de términos y definiciones" que se establece en este Prospecto.

El Programa permitirá la existencia de varias Emisiones con características de colocación independientes. Cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa contará con sus propias características. El monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de Emisión, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el intermediario colocador respectivo al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión mediante el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos, UDIS o Dólares y podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado.

Emisor:	Almacenadora Mercader, S.A., Organización Auxiliar de Crédito.
Clave de pizarra:	"ALMER".
Tipo de oferta:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes.
Tipo de instrumento:	Certificados Bursátiles de largo plazo.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos, UDIS o Dólares.
Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$1,000'000,000.00 (Mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIS o Dólares con carácter revolvente.
Monto por Emisión:	El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes.
Vigencia del Programa:	El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva del Programa emitido por la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado.
Emisiones:	Cada Emisión contará con sus propias características. El monto total de la Emisión, la denominación, el valor nominal, la fecha de emisión y

liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable, la forma de calcularla o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán determinados por el Emisor y el o los intermediarios colocadores para cada Emisión.

El Emisor podrá emitir, ofrecer y colocar una o más series de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, de manera simultánea o sucesiva, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa, con carácter revolvente.

Recursos netos: El monto de los recursos netos que se obtenga por la colocación de los Certificados Bursátiles de cada Emisión se revelará en los Suplementos y Avisos correspondientes.

Destino de los recursos: El destino de los recursos que se obtengan de cada una de las Emisiones será determinado en los Suplementos, Avisos y Títulos correspondientes.

Recompra de los Certificados Bursátiles: El Emisor podrá llevar a cabo, considerando entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado, así como la liquidez que mantenga, operaciones de recompra de los Certificados Bursátiles, emitidos al amparo del Programa, de conformidad con lo que se indique en los Avisos, Suplementos y Títulos correspondientes. Las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los tenedores.

Recolocación de los Certificados Bursátiles: El Emisor podrá recolocar los Certificados Bursátiles recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que se indique en los Avisos, Suplementos y Títulos correspondientes, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores.

Sobreasignación: Según se determine en el Aviso o Suplemento de cada Emisión, el Emisor tendrá el derecho, mas no la obligación de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva al amparo del Programa. Los términos de la opción de sobreasignación se darán a conocer en el Aviso o Suplemento de cada Emisión, según corresponda, en todo caso apegándose a lo señalado en la Circular de Casas de Bolsa.

Valor nominal: El valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de un múltiplo de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs o USD \$100.00 Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Plazo de cada Emisión: El plazo de cada Emisión podrá ser de entre 1 y 30 años, contados a partir de la fecha de Emisión de que se trate, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente, así como en los Avisos que correspondan.

Precio de colocación:	El precio de colocación de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en los Suplementos, Avisos, y/o Títulos correspondientes.
Forma de colocación:	El mecanismo de colocación, proceso de asignación y otras características para la colocación de los Certificados Bursátiles serán descritas en los Avisos y Suplementos correspondientes.
Tasa de interés:	Los Certificados Bursátiles devengarán intereses desde la fecha de su Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. Los Certificados Bursátiles podrán colocarse a rendimiento (variable o fijo), según se determine para cada Emisión en los Suplementos y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Intereses moratorios:	En caso de incumplimiento en el pago de principal, se podrán causar intereses moratorios sobre el principal no pagado según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Título correspondiente, así como en los Avisos que correspondan.
Periodicidad del pago de intereses:	Los intereses devengados en términos de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <u>Indeval</u> ").
Lugar y forma de pago de principal e intereses:	<p>El principal y los intereses devengados de los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente mediante transferencia electrónica de fondos a través del Indeval.</p> <p>La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.</p>
Amortización:	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Título y Suplemento correspondientes, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones voluntarias o programadas; lo anterior <u>en el entendido que</u> los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada.
Amortización anticipada:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización total o parcial anticipada, según se señale en los Suplementos, Avisos y Títulos correspondientes.
Amortización anticipada voluntaria:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada voluntaria, según se señale en los Suplementos, Avisos y Títulos correspondientes.
Prima por amortización anticipada:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización total o parcial anticipada, según se señale en los Suplementos, Avisos y Títulos correspondientes.

Obligaciones de dar, hacer y no hacer: Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de dar, hacer y no hacer, según se indique en el Suplemento y Título correspondiente, así como en los Avisos correspondientes.

Causas de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Suplemento y Títulos correspondientes.

Garantías: Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa podrán constituir deuda quirografaria de la Emisora o contar con garantía específica (real o personal) según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.

El Emisor se obliga a presentar una nueva opinión legal en términos de lo previsto por el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, previo a cada Emisión en la que, entre otros puntos de manera enunciativa mas no limitativa, se opine sobre el Título correspondiente, cualquier otro documento que se celebre o cualquier garantía que en su caso se otorgue para cada Emisión en particular.

Posibles adquirentes: Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Representante Común de los Tenedores: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, y/o cualquier otra institución de crédito y/o casa de bolsa designada por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente (el "Representante Común").

Calificaciones: Cada Emisión que se realice al amparo del Programa recibirá, cuando menos, dos dictámenes sobre su calidad crediticia.

Legislación: Los Certificados Bursátiles serán regidos por, e interpretados conforme a, la legislación mexicana aplicable.

Régimen fiscal: La tasa de retención aplicable en la fecha de este Prospecto respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.

Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal aplicable vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier Emisión realizada al amparo del mismo.

- Suplementos:** El monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento respectivo.
- Títulos:** Cada Emisión se documentará mediante uno o varios Títulos que se depositarán en Indeval. La copia del Título correspondiente será incluida en el Suplemento correspondiente.
- Certificados bursátiles adicionales:** Según se determine para cada Emisión en los Suplementos y Títulos correspondientes, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los emitidos en cada Emisión, sin que sea necesario obtener el consentimiento de los tenedores. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de la Emisión que corresponda (con excepción de la fecha de emisión, el plazo de vigencia y, en su caso, el precio de colocación) y se considerarán parte de la misma Emisión.
- Derechos que confieren a los Tenedores:** Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por la Emisora, en los términos descritos en este Prospecto, en el Aviso o Suplemento, según sea el caso, y el Título respectivos, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha de amortización total.
- Intermediarios Colocadores:** Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver ("Actinver"), Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte ("Banorte") e Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero ("Intercam"), o cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES


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

 **BANORTE** | CASA DE BOLSA
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

 **INTERCAM**
Banco
Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero

EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2020 SE PUBLICÓ UNA RESOLUCIÓN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN POR VIRTUD DE LA CUAL SE LLEVARON A CABO CIERTAS MODIFICACIONES A LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LOS ALMACENES GENERALES DE DEPÓSITO, CASA DE CAMBIO, UNIONES DE CRÉDITO Y SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MÚLTIPLE REGULADAS, EN LA QUE SE SEÑALA, ENTRE OTROS, LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIF), NIF B-17 "DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE", NIF C-3 "CUENTAS POR COBRAR", NIF C-9 "PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS", NIF C-16 "DETERIORO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR", NIF C-19 "INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR PAGAR", NIF C-20 "INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR PRINCIPAL E INTERÉS", NIF D-1 "INGRESOS POR CONTRATOS CON CLIENTES", NIF D-2 "COSTOS POR CONTRATOS CON CLIENTES" Y NIF D-5 "ARRENDAMIENTOS", REFERIDAS EN EL PÁRRAFO 3 DEL CRITERIO A-2 "APLICACIÓN DE

NORMAS PARTICULARES” DE LOS ANEXOS 1 Y 2 DE LAS REFERIDAS DISPOSICIONES, A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2024 (CONFORME A LA RESOLUCIÓN MODIFICATORIA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2022). A ESTE RESPECTO, LA EMISORA NO HA REALIZADO UN DIAGNÓSTICO DE LAS IMPLICACIONES QUE LA IMPLEMENTACIÓN DE DICHAS NORMAS PUDIERA TENER EN SU OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA, POR LO QUE LA APLICACIÓN INICIAL DE LAS NUEVAS NORMAS PUEDE ORIGINAR QUE SU IMPLEMENTACIÓN REPRESENTA IMPACTOS MATERIALES EN PROCESOS INTERNOS, OPERACIÓN DEL NEGOCIO, SITUACIÓN FINANCIERA Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES, LOS CUALES, EN SU CASO, NO HAN SIDO CUANTIFICADOS A LA FECHA. ASIMISMO, LA FALTA DE COMPARABILIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ELABORADA SIN LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RETROSPECTIVO PARA MÁS DE UN EJERCICIO, SEGÚN LAS OPCIONES PREVISTAS EN LAS PROPIAS NORMAS, CON LA DIVULGADA EN EJERCICIOS ANTERIORES, PODRÍAN TAMBIÉN TENER RESULTADOS ADVERSOS PARA EL EMISOR.

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa que se describe en este Prospecto se encuentran inscritos bajo el No. 3771-4.15-2023-001 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción preventiva y oferta pública de los Certificados Bursátiles fue autorizada por la CNBV mediante oficio 153/12/2023 de fecha 12 de junio de 2023.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores y podrá consultarse en las siguientes direcciones de Internet: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.almer.com.mx.

Ciudad de México, a 14 de junio de 2023.

Oficio de Autorización de la CNBV para su publicación
153/5243/2023 de fecha 12 de junio de 2023.

ÍNDICE

1) INFORMACIÓN GENERAL	9
a) Glosario de términos y definiciones	9
b) Resumen ejecutivo.....	12
c) Factores de riesgo.....	16
d) Otros valores	31
e) Documentos de carácter público	32
2) EL PROGRAMA	33
a) Características del Programa.....	33
b) Destino de los fondos.....	38
c) Plan de distribución	39
d) Gastos relacionados con el Programa	41
e) Estructura de capital	42
f) Funciones del Representante Común.....	43
g) Nombre de las personas con participación relevante.....	44
3) LA EMISORA.....	45
a) Historia y desarrollo de la Emisora	45
b) Descripción del negocio	51
i) Actividad principal	51
ii) Canales de distribución.....	55
iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	56
iv) Principales clientes.....	56
v) Legislación aplicable y situación tributaria.....	56
vi) Recursos humanos.....	57
vii) Desempeño ambiental.....	58
viii) Información de mercado.....	58
ix) Estructura corporativa	60
x) Descripción de los principales activos	61
xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	63
4) INFORMACION FINANCIERA.....	64
a) Información financiera seleccionada.....	64
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	66
c) Informe de créditos relevantes.....	68
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora.....	68
e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	71
5. ADMINISTRACIÓN.....	72
a) Auditores externos	72
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	72
c) Administradores y accionistas	72
d) Estatutos sociales y otros convenios.....	79
5) PERSONAS RESPONSABLES.....	87
6) ANEXOS	94
a) Estados financieros	95
b) Opinión legal	96

Los Anexos son parte integral del Prospecto autorizado por la CNBV, por lo que dichos documentos deben consultarse conjuntamente.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL EMISOR Y POR ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, CASA DE BOLSA BANORTE, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BANORTE E INTERCAM CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., INTERCAM GRUPO FINANCIERO COMO INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

A continuación, se presenta un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas utilizadas en este Prospecto.

"Almer", el "Emisor", la "Emisora" o la "Compañía"	Significa Almacenadora Mercader, S.A., Organización Auxiliar de Crédito.
"Aviso"	Significa el aviso de colocación con fines informativos o el aviso de oferta pública que se publiquen en la página de Internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión.
"BIVA"	Significa Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
"BMV"	Significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Bolsa"	Significa, la referencia indistinta a BMV o BIVA, o cualquiera de ellas, según el contexto lo requiera.
"Certificados" o "Certificados Bursátiles"	Significan los certificados bursátiles a ser emitidos por la Emisora, materia del Programa.
"Circular de Casas de Bolsa"	Significa las "Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa", publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el 6 de septiembre de 2004, según han sido o sean modificadas.
"Circular Única" o "Disposiciones"	Significa las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores", publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido o sean modificadas.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Día Hábil"	Significa cualquier día, distinto a un sábado, domingo o a cualquier otro día en el que los bancos comerciales en la Ciudad de México, estén autorizados u obligados a cerrar de conformidad con la ley aplicable.
"Dólares"	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
"Emisión"	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo al amparo del Programa.
"EMISNET"	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de información de la BMV.
"Estados Financieros"	Estados financieros consolidados del Emisor dictaminados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 los cuales fueron preparados de conformidad con los Criterios Contables de la CNBV, incluyendo sus notas.

"FIRA"	Significa Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura.
"Indeval"	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Intermediarios Colocadores"	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte e Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero, o cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada emisión que se realice al amparo del Programa.
"IVA"	Significa el impuesto al valor agregado en términos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Monto Total Autorizado"	Significa, hasta \$1,000'000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs o Dólares con carácter revolvente.
"NIF"	Significan las Normas de Información Financiera en México.
"Pesos" o "\$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"Programa"	Significa el programa para la Emisión de Certificados Bursátiles que se describe en el presente Prospecto, con carácter revolvente.
"Prospecto"	Significa el presente prospecto de colocación, junto con sus anexos.
"Representante Común"	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, y/o cualquier otra institución de crédito y/o casa de bolsa designada por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa, según se determine en el Suplemento y Títulos correspondientes.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
"Suplemento"	Significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare en relación con, y que contenga las características correspondientes a una Emisión.
"Tenedores"	Significa los tenedores de Certificados Bursátiles.
"Título"	Significa cada título que documente las Emisiones.
"UDIs"	Significa la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se

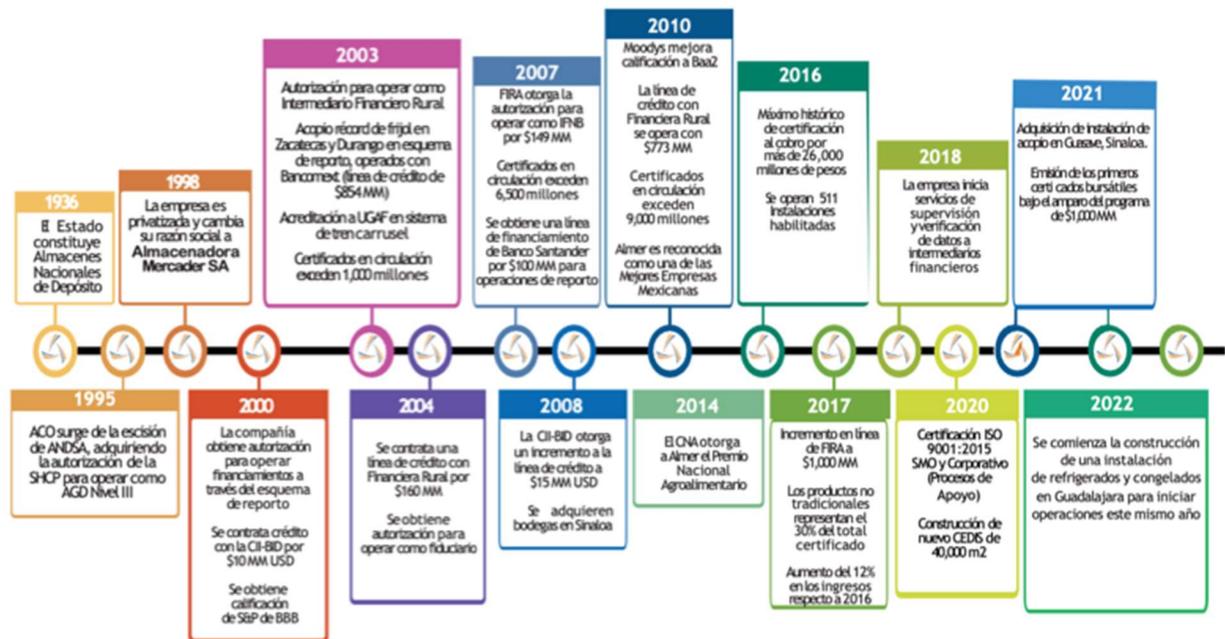
establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1 y 4 de abril de 1995, según el mismo haya sido y sea modificado. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de la UDI.

b) Resumen ejecutivo

En 1936 el Estado crea Almacenes Nacionales de Depósito, S.A. Institución Nacional Auxiliar del Crédito. Almer se constituyó bajo la denominación de "Almacenadora Centro Occidente, S.A., Organización Auxiliar del Crédito" en 1995. Almer cuenta con más de 85 años de experiencia en servicios integrales de almacenamiento, financiamiento y distribución de productos del campo, materias primas y productos de consumo. Sus servicios están enfocados a apoyar las necesidades de capital de trabajo de sus clientes.

EVOLUCIÓN EN LA HISTORIA DE ALMER

Acumulando historias de éxito, que han distinguido a la compañía a lo largo del tiempo.



Actualmente Almer se encuentra en una etapa de crecimiento sustentado en economías de escala, inversiones en activo fijo, desarrollo de tecnología propietaria, cobertura nacional y un balance que le otorgan ventajas competitivas importantes y prestigio como Almacén General de Depósito.

Entre los factores que posicionan a Almer como una compañía atractiva se encuentran:

- Conforme a la información a diciembre de 2022 publicada por la CNBV, Almer lidera los ingresos y resultados netos del sector.¹
- Una base diversificada de ingresos, compuesta por cinco distintas fuentes: La operación de centros de distribución, habilitación, distribución y transportación, servicios de valor agregado y financiamiento.
- Márgenes ebitda promedio últimos 5 años del 28%. Lo anterior, sustentado en la información presentada a la CNBV y a la BMV de manera periódica en los últimos 5 años. Los estados financieros de balance y de resultados se presentan de forma trimestral incluyendo los cierres de año.
- Una cartera de crédito que nace a raíz de un proceso riguroso de selección y calificación de clientes, en el cual se realizan diversos análisis sobre: (i) indicadores de liquidez, solvencia, endeudamiento, estructura de capital y rentabilidad del negocio, (ii) la estructura legal de cada negocio, poderes, estructura legal de cada negocio, poderes, escritura constitutiva, buró de crédito, entre otros

¹ Fuente: <https://portafolioinfo.cnbv.gob.mx/PUBLICACIONES/Boletines/Paginas/AG.aspx>

- aspectos, (iii) experiencia del habilitado, giro, importe a certificar, políticas de administración de riesgos, coberturas, entre otros, y (iv) análisis de administración de inventarios, control de plagas, servicios de instalación, equipos de operación y prácticas. De igual forma, Almer cuenta con una política de dispersión de crédito
- Estructura financiera verificada. Lo anterior, sustentado en la información presentada a la CNBV y a la BMV de manera periódica en los últimos 5 años.

Almer es el Almacén General de Depósito líder en el sector, de conformidad con la información a diciembre de 2022², publicada por la CNBV, en la cual se establece que Almer lidera los ingresos y resultados netos del sector. Brinda a sus clientes servicios integrales y dinámicos, que les permiten eficientar el manejo del capital de trabajo invertido en inventarios y bodegas, liberando recursos para destinarlos a actividades productivas. Los servicios prestados convierten los costos asociados al manejo de inventarios de fijos a variables y delegan el manejo de inventarios a un especialista en logística.

Los servicios que Almer ofrece pueden prestarse en sus bodegas o en bodegas de sus clientes a través de los esquemas de habilitación o administración directa permitiendo a sus clientes obtener financiamiento, depósito fiscal y administración profesional de sus inventarios sin la necesidad de transportarlos a almacenes de la empresa.

La Emisora cuenta con calificaciones nacionales de riesgo contraparte de largo y corto plazo emitidas por Verum "AA-/M" y HR Ratings "AA- y HR1".

Las operaciones de la Emisora son supervisadas y periódicamente auditadas por la CNBV y los Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura de Banco de México. Los estados financieros de la Emisora son auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. La operación en los centros de distribución está certificada bajo el sistema ISO 9001:2015.

Información Financiera Seleccionada

La información financiera de la Emisora, por los últimos 3 ejercicios y por el periodo intermedio más reciente, es la siguiente:

ESTADO DE RESULTADOS

Miles de pesos mexicanos

	mar-23	dic-22	dic-21	dic-20
Ingresos por servicios	462,889	1,798,756	1,762,295	1,461,326
Ingresos por intereses	173,111	265,910	111,839	223,170
Gastos por Maniobras	0	0	-46,447	-89,573
Gastos por Intereses	-188,172	-300,480	-121,585	-198,623
<i>Margen Financiero</i>	447,828	1,764,186	1,706,102	1,396,300
Estimación preventiva para riesgos Crediticios	-2,902	-12,106	0	-3,439
<i>Margen Financiero Ajustado por riesgos crediticios</i>	444,926	1,752,080	1,706,102	1,392,861
Comisiones y tarifas cobradas	3,670	10,085	5,963	4,592

² Fuente: <https://portafolioinfo.cnbv.gob.mx/PUBLICACIONES/Boletines/Paginas/AG.aspx>

Comisiones y tarifas pagadas	-310	-2,835	-2,489	-2,308
Otros ingresos (egresos) de la operación	12,260	-8,486	114,326	22,274
Gastos de la administración	-389,986	-1,434,007	-1,544,815	-1,189,757
Resultados antes de impuestos a la utilidad	70,561	316,837	279,087	227,663
Impuestos a la utilidad causados	-19,920	-15,608	-34,791	-26,317
Impuestos a la utilidad diferidos	0	-80,170	-40,218	-54,222
Resultado neto	50,641	221,059	204,078	147,124

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Miles de pesos mexicanos

	I-T23	dic-22	dic-21	dic-20
ACTIVO				
Disponibilidades	255,426	206,741	147,502	58,306
Cartera de créditos (neto)	1,872,164	1,557,238	681,615	1,276,566
Otras cuentas por cobrar *	582,441	526,833	529,730	495,715
Inmuebles Mobiliario y equipo (neto)	2,269,626	2,242,692	2,024,956	1,682,515
Otros Activos	927,082	1,036,259	496,965	417,487
Total de activos	5,906,739	5,569,763	3,880,768	3,930,589
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Préstamos Bancarios	2,698,678	1,748,373	1,122,042	1,725,366
Otras cuentas por pagar	1,231,403	1,894,268	1,052,663	703,238
Total de pasivos	3,930,081	3,642,641	2,174,705	2,428,604
Capital contable				
Capital Social	511,647	511,647	511,647	511,647
Reservas de Capital	247,616	247,616	227,208	212,496
Resultados de ejercicios anteriores	1,166,753	946,800	763,130	630,718
Resultado neto	50,641	221,059	204,078	147,124
Total capital contable	1,976,657	1,927,122	1,706,063	1,501,985

TOTAL

5,906,739

5,569,763

3,880,768

3,930,589

c) Factores de riesgo

Los siguientes riesgos son los principales riesgos a los que se considera que la Emisora y sus operaciones están sujetas; sin embargo, éstos no son los únicos riesgos a que la Emisora está sujeta en la actualidad y, en el futuro, la Emisora y sus operaciones podrían estar sujetas a nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales podría cambiar o ser evaluada en forma distinta.

Cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento de la Emisora o que ésta no considera que sean significativos, de concretarse en el futuro pudieran tener un efecto adverso en el negocio o las operaciones de la misma. El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados de la Emisora, así como la capacidad para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles pudieran verse afectados negativamente y en forma significativa por cualquiera de estos riesgos. El precio de cotización de los Certificados Bursátiles pudiera variar debido a estos riesgos y el tenedor de los mismos pudiera perder todo o parte de su inversión.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

Cambios en las NIFs podrían tener como resultado impactos materiales sobre los procesos internos del Emisor, operación del negocio, situación financiera y en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Algunas NIF podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIF podría tener como un impacto negativo en los procesos internos del Emisor, así como en sus operaciones, situación financiera y cumplimiento de sus obligaciones contractuales. A la fecha, el Emisor no ha cuantificado las posibles afectaciones derivadas de la aplicación de las nuevas NIF, por la modificación de NIF existentes o la entrada en vigor de nuevas NIF. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

El 9 de noviembre de 2020 se publicó una resolución en el Diario Oficial de la Federación por virtud de la cual se llevaron a cabo ciertas modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casa de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, en la que se señala, entre otros, la entrada en vigor de las Normas de Información Financieras (NIF), NIF b-17 "determinación del valor razonable", NIF c-3 "cuentas por cobrar", NIF c-9 "provisiones, contingencias y compromisos", NIF c-16 "deterioro de instrumentos financieros por cobrar", NIF c-19 "instrumentos financieros por pagar", NIF c-20 "instrumentos financieros por cobrar principal e interés", NIF d-1 "ingresos por contratos con clientes", NIF d-2 "costos por contratos con clientes" y NIF d-5 "arrendamientos", referidas en el párrafo 3 del criterio a-2 "aplicación de normas particulares" de los anexos 1 y 2 de las referidas disposiciones, a partir del 1 de enero de 2024 (conforme a la resolución modificatoria publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 2 de diciembre de 2022). A este respecto, la emisora ya adopto en el 2022 NIF d-5 "arrendamientos" y del resto no ha realizado un diagnóstico de las implicaciones que la implementación de dichas normas pudiera tener en su operación y situación financiera, por lo que la aplicación inicial de las nuevas normas puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales, los cuales, en su caso, no han sido cuantificados a la fecha. Asimismo, la falta de comparabilidad de la información financiera elaborada sin la aplicación del método retrospectivo para más de un ejercicio, según las opciones previstas en las propias normas, con la divulgada en ejercicios anteriores, podrían también tener resultado adversos para el emisor. La Administración de Almer estima que la adopción de estas mejoras a las NIF no generará efectos importantes

El Emisor, podría estar expuesto tanto a ataques cibernéticos, como a otras violaciones de seguridad informática o de sus redes o tecnología de la información, los cuales podrían afectar adversamente sus negocios y operaciones.

Es posible que el Emisor pueda ser objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas o violaciones de seguridad informática que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente los sistemas de tecnología de la información, redes, operación y seguridad tecnológicos e informáticos de los mismos. Los riesgos de seguridad asociados con la tecnología de la información han incrementado en años recientes debido a un aumento en la sofisticación y actividades de aquellas personas que llevan a cabo ataques cibernéticos. Una falla de o ataque a los sistemas de tecnología de la información, redes, operación y seguridad tecnológicos e informáticos del Emisor podría afectar adversamente sus negocios y resultar en la divulgación o uso indebido de información confidencial o personal (propia o de terceros), causando interrupciones significativas en los servicios u otras dificultades operativas, así como incrementos en sus costos o causar pérdidas. Asimismo, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible derivado de un ataque cibernético y otras amenazas y violaciones de seguridad informática pudiera llegar a tener un efecto adverso en el negocio, reputación y/o rentabilidad del Emisor.

Ejecución de garantías prendarias.

En caso de modificaciones legales que afecten el esquema de negocios y cobro, presentación de recursos legales por parte de los clientes en caso de ejecución, o cualquier otra situación que afecte la capacidad para cobrar los préstamos otorgados a los clientes, el negocio y la situación financiera podrían ser afectados de manera negativa.

Las actividades del Emisor constituyen una "actividad vulnerable" de conformidad con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

De conformidad con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, "el ofrecimiento habitual o profesional de operaciones de mutuo o de garantía o de otorgamiento de préstamos o créditos, con o sin garantía, por parte de sujetos distintos a las Entidades Financieras", constituye una actividad vulnerable. Derivado de lo anterior, la Unidad de Inteligencia Financiera del Servicio de Administración Tributaria tiene facultades de supervisión, verificación, y en su caso sanción a las personas que incurran en las conductas que dicho ordenamiento legal prohíba. En caso de que se impongan sanciones por violaciones a la citada ley y las regulaciones que de ella emanan, el Emisor podría tener afectaciones en su negocio, situación financiera, resultados y liquidez.

El Emisor podría ser parte de litigios que pudieran afectar de manera negativa sus operaciones, situación financiera y liquidez.

Como parte de sus operaciones, el Emisor está expuesto a varias demandas y litigios relacionados con reclamaciones de clientes, litigios comerciales y temas laborales, entre otros. El desarrollo de los procesos legislativos y de los estándares judiciales o cambios materiales en los litigios en los que pudiera ser parte podría tener un efecto negativo en sus operaciones, situación financiera y liquidez.

Impuestos diferidos.

La Emisora está sujeta al pago de impuestos. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de calcular impuestos diferidos es necesario realizar proyecciones fiscales para determinar si se causará el impuesto sobre la renta y así considerar el impuesto efectivamente causado para ser utilizado como base para la determinación de los impuestos diferidos. En caso que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que

reconocer un incremento o disminución en pasivos por impuesto sobre la renta por pagar para el periodo que haya ocurrido el hecho.

La pérdida de personal y funcionarios clave y la falta de disponibilidad de personal calificado pudieran afectar de manera negativa el negocio del Emisor.

Los contratos laborales celebrados con sus funcionarios de alto nivel pueden darse por terminados. En caso de pérdida de uno o más de estos funcionarios de alto nivel, la capacidad para implementar su plan de negocio se podría ver mermada y los resultados operativos, situación financiera y liquidez podrían verse afectados de manera negativa.

Los funcionarios clave generan nuevas oportunidades de negocio y los asisten en las negociaciones con acreedores e inversionistas potenciales, así como con la representación frente a grandes clientes institucionales. La salida de todos o de cualquiera de los funcionarios clave por cualquier razón o la incapacidad de todos o de cualquiera de continuar trabajando según sus capacidades actuales o su incapacidad para atraer y retener otros funcionarios con al menos el mismo talento y experiencia, podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

En caso de que incurrieran en pérdidas o responsabilidades no aseguradas, no asegurables o que excedan de los límites cubiertos por las pólizas de seguro contratadas, podría verse obligada a absorber dichas pérdidas, lo que podría tener como resultado una afectación en su situación financiera y flujos de efectivo.

En el supuesto de que el Emisor o sus subsidiarias sufran pérdidas que no estén aseguradas, podrían perder no sólo su inversión, sino también los ingresos y flujos de efectivo proyectados en relación con los mismos. Si la pérdida está asegurada, podrían verse obligados a pagar un deducible considerable en relación con la reclamación del pago de la misma, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar dicha pérdida. De igual forma, es posible que el monto de la pérdida exceda el límite amparado. Además, los acreedores de la Emisora o de sus subsidiarias podrían exigir que éstas adquieran dichos seguros y la falta de obtención de los mismos podría constituir un incumplimiento del contrato respectivo. A pesar de que los daños puedan estar asegurados, éstos pudieran interrumpir de forma significativa la operación de las sucursales durante el periodo de reparación o reconstrucción, lo que podría afectar de forma significativa su operación y flujos de efectivo.

Es posible que en un futuro se decida reducir o cancelar la cobertura de los seguros si, en la opinión del Emisor, las primas aplicables exceden del valor de la cobertura, descontado en razón del riesgo de pérdida. Además, en caso de insolvencia de una o varias de las aseguradoras contratadas, se verían obligados a contratar una póliza de reemplazo con otra aseguradora en términos menos favorables y cualesquiera reclamaciones que se encuentren pendientes de pago los expondría al riesgo de cobro. En el supuesto que incurran en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas que excedan del límite amparado, sus actividades, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo podrían verse afectados en forma adversa.

Si las autoridades regulatorias revocaran las licencias del Emisor, se vería imposibilitado de continuar con el negocio.

La SHCP y la CNBV le han emitido las autorizaciones correspondientes para operar como organización auxiliar del crédito en términos de la legislación aplicable. Bajo ciertos supuestos, la SHCP o la CNBV podrían revocar las autorizaciones que hasta este momento se han otorgado, lo cual restringiría el campo de acción para seguir ofreciendo los servicios.

Esto tendría un impacto negativo en las operaciones, resultados y condición financiera, provocando la imposibilidad de cumplir con las obligaciones del Emisor.

La competencia podría afectar el negocio, condición financiera, resultados de las operaciones y perspectivas del Emisor

La industria de los almacenes generales de depósito es altamente competitiva y un incremento en el nivel de competencia podría afectar la participación de mercado del Emisor o forzar a reducir los precios de sus productos o a incrementar los gastos de promoción, lo cual podría afectar de forma adversa el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas. Las presiones competitivas podrían también restringir su capacidad para incrementar precios, incluso en respuesta a incrementos en otros costos. La competencia se basa en la calidad de los productos, precio, servicio al cliente, reconocimiento de marca y lealtad, así como en la capacidad para identificar y satisfacer las preferencias de los consumidores.

Cualquier reducción en los ingresos por ventas como resultado de un incremento en el nivel de la competencia podría afectar negativamente el margen de utilidad y, si los volúmenes de ventas no compensan cualquier reducción en los márgenes, se podría tener una afectación significativa adversa.

El Emisor compite con grandes compañías nacionales e internacionales. Si las preferencias de los consumidores cambian, entonces Almer podría perder participación de mercado, experimentar volúmenes de ventas más bajos o necesitar cambiar su estrategia, lo que podría tener un efecto material en su negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

En distintos grados, sus competidores podrían tener ventajas competitivas en ciertos productos o regiones, así como mayores recursos financieros. El Emisor espera seguir enfrentando una fuerte competencia en los mercados en los que opera y anticipa que los competidores actuales o futuros podrían expandir sus líneas de productos y su presencia geográfica. El Emisor podría no estar en condiciones de competir exitosamente con estas compañías.

Ocasionalmente, el Emisor enfrenta presión de precios en algunos de los mercados en los que participa como resultado de actividad promocional y de precios de sus competidores. Si Almer no es capaz de mantener su estructura de precios y mantener iniciativas similares a las de sus competidores, su negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas podrían verse afectados de forma adversa y significativa.

Interrupciones en la cadena de suministro o en la red de distribución podrían afectar negativamente el negocio, situación financiera, resultados de las operaciones y perspectivas del Emisor

Las operaciones del Emisor dependen de la operación continua de su cadena de suministro y red de distribución. El daño o interrupción a la capacidad de producción o distribución del Emisor debido al clima, desastres naturales, incendios, falta de electricidad, terrorismo, pandemias, huelgas, así como disputas con, o inestabilidad financiera u operacional de, sus principales proveedores, distribuidores independientes y prestadores de servicios de transporte, cambios a las regulaciones de transporte, u otras razones, podrían afectar el cumplimiento con los compromisos del Emisor.

En la medida en que el Emisor no sea capaz de, o no sea financieramente factible, mitigar las interrupciones en la cadena de suministro o sus potenciales consecuencias, ya sea por medio de contratos, seguros o de cualquier otra forma, podría verse afectado de forma adversa, y obligado a invertir recursos adicionales para restablecer su cadena de suministro. Estos eventos podrían afectar de manera adversa y material el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Emisor.

Desastres naturales y otros eventos podrían afectar negativamente las operaciones del Emisor

Desastres naturales, tales como tormentas, huracanes, terremotos e inundaciones (incluyendo aquellos eventos que resulten del cambio climático y climas extremos), podrían afectar las operaciones del Emisor, causar daños a su infraestructura o afectar adversamente a sus almacenes. Cualquiera de estos eventos podría incrementar los gastos o inversiones del Emisor, resultar en un caso de fuerza mayor al amparo de los contratos que el Emisor tiene celebrados y/o impactar las economías de los mercados afectados por dichos eventos y, en consecuencia, afectar el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Emisor.

La pandemia de COVID-19 ha tenido, y probablemente seguirá teniendo, un impacto negativo en el negocio, ingresos, gastos, costos y resultados generales de operaciones y situación financiera del Emisor.

La pandemia de COVID-19 ha tenido y seguirá teniendo un impacto negativo en el negocio, ingresos, gastos, costos crediticios y resultados generales de operaciones y situación financiera del Emisor. Además, la propagación del COVID-19 y las consiguientes medidas regulatorias han provocado que el Emisor modifique sus actividades comerciales, incluyendo cambios en los procedimientos de distribución, limitación de viajes, cierre temporal de oficinas e instalaciones e implementación de trabajo remoto. Asimismo, el impacto de COVID-19 en los mercados financieros ha afectado negativamente el costo de endeudamiento, las actividades de cobertura y el acceso a capital en general, lo que podría limitar la capacidad del Emisor de obtener financiamiento en términos favorables o en lo absoluto.

La pandemia de COVID-19 puede no estar completamente contenida en el futuro previsible y ciertas regiones pueden estar sujetas a un aumento en el número de personas infectadas y muertes. Por lo tanto, una crisis de salud prolongada podría seguir reduciendo la actividad económica en México, lo que provocaría una mayor caída del empleo, así como de la confianza entre las empresas y los consumidores. Para algunos sectores aún prevalece la incertidumbre y el fuerte aumento de las tasas de desempleo afectará a la recuperación esperada del consumo. Además, no está claro cómo el entorno empresarial macroeconómico o las normas sociales pueden verse afectados después de la pandemia. El entorno posterior al COVID-19 puede sufrir desarrollos inesperados o cambios en los mercados financieros, los entornos fiscal, tributario, laboral y regulatorio y el comportamiento de los clientes. Estos desarrollos y cambios podrían tener un impacto adverso en los resultados de operación y situación financiera del Emisor. Las incertidumbres y cambios comerciales y regulatorios continuos pueden hacer que la planificación comercial, de balance y de presupuesto a largo plazo del Emisor sea más difícil o costosa. En la medida en que el Emisor no pueda adaptarse al nuevo entorno empresarial, podría experimentar pérdidas de negocio y sus resultados de operaciones y situación financiera podrían sufrir materialmente.

La medida en que el COVID-19 pueda afectar las operaciones, liquidez, situación financiera y resultados de operaciones del Emisor dependerá de los desarrollos futuros, que incluyen, entre otros, la duración y propagación de la pandemia, su gravedad, las acciones para contener la enfermedad o tratar su impacto, y la duración, oportunidad y gravedad del impacto en los mercados financieros y la situación financiera de los clientes del Emisor; todos los cuales son muy inciertos y no pueden predecirse. El Emisor continuará monitoreando y evaluando de cerca la naturaleza y el alcance del impacto del COVID-19 en sus operaciones, liquidez, condición financiera, resultados de operación y prospectos. El Emisor también puede tomar acciones adicionales que alteren sus operaciones comerciales, derivado de requerimientos de las autoridades federales, estatales o locales, o de determinaciones que realice el Emisor en el mejor interés de sus empleados, proveedores y clientes.

El conflicto entre Rusia y Ucrania y su impacto en la economía mundial.

El 21 de febrero de 2022, Rusia reconoció la independencia de la República Popular de Donetsk y la República Popular de Lugansk, dos estados autoproclamados independientes en la región de Dombás en el este de Ucrania. Un día después, el Consejo de la Federación de Rusia autorizó por unanimidad al Presidente Putin a utilizar la fuerza militar fuera de las fronteras de Rusia. Como consecuencia, las relaciones

diplomáticas entre Rusia y Ucrania se rompieron y comenzó un enfrentamiento bélico entre ambos países, lo que supone el conflicto militar más grande en Europa desde la Segunda Guerra Mundial.

En respuesta al reconocimiento de las dos repúblicas separatistas y la invasión militar rusa en Ucrania, los países de occidente han implementado sanciones contra Rusia, entre ellas sanciones contra instituciones financieras, contra personas implicadas en la invasión de Ucrania, restricciones del espacio aéreo, y otras sanciones gubernamentales como la prohibición de venta, el suministro, la transferencia o exportación de ciertos bienes y tecnología. Es incierto las medidas y reacciones que Rusia podría tener frente a las sanciones que le han sido impuestas. El impacto de estas medidas y sanciones, así como la potencial reacción de Rusia frente a ellas, podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

La invasión de Rusia en Ucrania, ha derivado en una inestabilidad y volatilidad significativa en los mercados globales, así como una mayor inflación (incluyendo los incrementos de la energía, petróleo y otros productos primarios afectando las cadenas de suministro) y una disminución negativa en su crecimiento.

Aunque consideramos que el conflicto continúa sin impactar y no impactará de manera directa a nuestro negocio, no podemos garantizar que los desarrollos políticos, económicos o sociales derivados del conflicto sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

El Emisor podría estar expuesto a responsabilidades desconocidas o contingentes relacionadas con sus adquisiciones recientes y futuras

Las adquisiciones recientes o futuras de activos o entidades por parte del Emisor podrían estar sujetas a responsabilidades desconocidas o contingentes (incluyendo la violación a leyes de lavado de dinero, competencia, anticorrupción, fiscales o laborales) o a la falsedad de declaraciones realizadas por los vendedores, respecto de las cuales podría no tener recurso alguno, o recurso limitado, en contra de los vendedores. Aun cuando en algunas de sus adquisiciones los vendedores han convenido o podrían convenir en indemnizarle por algunos asuntos, dichas indemnizaciones podrían estar sujetas a limitaciones importantes en montos y en tiempo. En algunas adquisiciones, el Emisor no será capaz de negociar el obtener indemnizaciones. Como resultado de lo anterior, el Emisor podría no ser capaz de recuperar las pérdidas derivadas de falsedad de las declaraciones u otras contingencias de los vendedores. Asimismo, el monto total de gastos y costos en los que podría incurrir en relación con responsabilidades derivadas de adquisición de activos o entidades podría exceder los montos esperados y podría experimentar otros efectos adversos no anticipados, todo lo cual podría afectar al Emisor de forma adversa.

Las oportunidades de crecimiento del Emisor mediante adquisiciones, fusiones o alianzas podrían ser limitadas por las leyes en materia de competencia, acceso a recursos de capital y otros retos relacionados con la integración de adquisiciones significativas

El Emisor podría llevar a cabo otras adquisiciones en el futuro. El Emisor no sabe si será capaz de consumir dichas adquisiciones o integrarlas exitosamente a sus operaciones o de mantener al personal, proveedores o distribuidores independientes importantes. Además, no hay ninguna garantía de que no se presentará reclamación alguna en materia de competencia económica, respecto de sus operaciones existentes o de cualquier adquisición que lleve a cabo en el futuro. Si se presenta cualquier reclamación de esa índole, el Emisor podría estar obligado a vender o despojarse de activos importantes, o estar imposibilitado para consumir cualquier adquisición.

Su capacidad para crecer exitosamente mediante adquisiciones depende de la capacidad del Emisor para identificar, negociar, consumir e integrar adquisiciones adecuadas, así como de su capacidad para obtener el financiamiento necesario en términos aceptables para el Emisor. Dichos esfuerzos podrían ser costosos y tomar tiempo, afectar a sus operaciones cotidianas y distraer recursos administrativos. Si El Emisor no es

capaz de integrar de manera efectiva cualquier negocio adquirido, su negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas podrían verse afectados de forma adversa.

Si Almer no tuviera la capacidad de mantener sus relaciones con sindicatos podría tener un efecto adverso en su situación financiera

El 3% de los colaboradores del Emisor están afiliados a un sindicato, gremio o representación laboral. Almer tiene buena relación con todos los grupos que representan los intereses de sus afiliados y día con día trabaja para mantenerla y fortalecerla.

Sin embargo, las relaciones laborales siempre tienen un componente de riesgo e imprevisto, en el cual el Emisor podría estar expuesto a contingencias laborales. No puede haber ninguna garantía de que el Emisor o sus subsidiarias no experimentarían interrupciones laborales o huelgas en el futuro, lo que podría resultar en un efecto material adverso en el negocio y los rendimientos del Emisor. No puede garantizarse que el Emisor podrá negociar nuevos convenios colectivos en los mismos términos que los vigentes o que no será objeto de huelgas o interrupciones laborales antes o durante el proceso de negociación de dichos convenios. Estas contingencias podrían tener como origen el cambio en las condiciones económicas y sociales del Emisor.

Las contingencias laborales que resultan en huelgas y otras interrupciones, también causan incrementos a los gastos operativos y podrían dañar las relaciones con los consumidores, el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas. Además, si existen o surgen diferencias significativas durante las negociaciones con sindicatos o colaboradores, podría haber afectaciones adicionales al negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas del Emisor.

Asimismo, incrementos en los costos laborales podrían afectar adversa y materialmente el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Emisor. Una menor disponibilidad de mano de obra, presiones inflacionarias o cambios en la legislación aplicable podrían incrementar los costos laborales, lo cual podría afectarle de forma adversa al Emisor.

El Emisor tiene operaciones importantes con personas físicas y morales que son afiliadas o partes relacionadas, las cuales podrían generar conflictos de interés potenciales y podrían resultar en términos menos favorables para el mismo

El Emisor participa en operaciones con personas físicas y morales afiliadas o relacionadas con el Emisor. Aun cuando se encarga de analizar dichas operaciones, operaciones con partes relacionadas podrían crear conflictos de interés potenciales que podrían resultar en términos menos favorables para el Emisor de los que podrían obtenerse de un tercero no afiliado.

El Emisor depende de la experiencia y capacidad de su administración y de sus colaboradores y su negocio podría verse afectado si pierde sus servicios

La alta administración del Emisor cuenta con una gran experiencia operativa y conocimiento de la industria. El Emisor depende de su alta administración para definir su estrategia y administrar su negocio y considera que su involucramiento es crucial para su éxito. De igual manera, el éxito continuo del Emisor depende en parte de su capacidad para atraer, contratar y mantener profesionales talentosos y experimentados. La pérdida de los servicios de sus ejecutivos, su incapacidad para contratar, capacitar o mantener a un número suficiente de ejecutivos talentosos y experimentados, podría afectarle negativamente en sus negocios, situación financiera, resultados de operación y perspectivas. El Emisor no tiene contratados seguros de personal clave respecto de ningún ejecutivo o colaborador. Su capacidad para retener ejecutivos, así como a colaboradores talentosos y experimentados depende en parte de que mantenga remuneraciones y esquemas de compensación adecuados. Los esquemas de remuneración e incentivos vigentes podrían no

ser suficientes para retener a sus colaboradores talentosos y experimentados, y por lo tanto tener una afectación en las operaciones del Emisor.

El cumplimiento con las leyes ambientales y otras leyes podrían resultar en gastos o responsabilidades adicionales

Las operaciones del Emisor están sujetas a leyes, reglas, reglamentos y normas federales, estatales y municipales relacionadas con la protección del ambiente y los recursos naturales en todos los mercados donde opera. En general, las leyes ambientales imponen responsabilidades y obligaciones de remediación por derrames de materiales peligrosos en el medio ambiente y establecen los requisitos para obtener y mantener permisos ambientales para sus instalaciones.

El Emisor tiene programas específicos en todas sus unidades de negocio diseñados para cumplir con los requisitos ambientales aplicables, modificaciones de las leyes y reglamentos ambientales existentes o la promulgación de nuevas leyes y reglamentos, que de ser más estrictos podrían resultar en la necesidad de realizar inversiones que el Emisor no tenga contempladas en sus presupuestos y podría afectarle de forma adversa y significativa en su negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Las fuentes de financiamiento para cubrir las necesidades futuras de capital del Emisor podrían no estar disponibles o no ser suficientes en términos aceptables para el mismo

El Emisor podría necesitar financiamiento adicional en el futuro. Algunos de los contratos que documentan los financiamientos del Emisor o los de sus subsidiarias contienen razones financieras y otras cláusulas usuales para operaciones de este tipo que podrían afectar su capacidad de obtener financiamientos adicionales.

El mercado global y las condiciones económicas son y podrían ser impredecibles. En el pasado, los mercados de deuda han sido afectados por pérdidas significativas en la industria internacional de servicios financieros y por sucesos económicos en ciertos países, entre otros factores. En el futuro, el costo de fondeo en los mercados de deuda podría incrementar significativamente. De igual manera, los fondos disponibles de dichos mercados podrían disminuir significativamente. La estrategia de crecimiento del Emisor podría necesitar financiamiento, ya sea de bancos o de otras instituciones financieras. En caso de que no hubieren fondos disponibles, o si dichos fondos están disponibles en términos menos favorables, el Emisor podría no ser capaz de pagar su deuda, cubrir sus necesidades de capital y dichas necesidades podrían verse limitadas u obstaculizadas, y podría no ser capaz de (i) tomar ventaja de ciertas oportunidades de negocios, (ii) responder a presiones competitivas, (iii) realizar inversiones de capital necesarios o capital de trabajo, o (iv) cubrir pagos de deuda requeridos, llamadas de margen o depósitos en garantía en relación con operaciones de cobertura, lo que tendría un resultado adverso en el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Emisor.

El Emisor podría incurrir en deuda adicional en el futuro que podría afectar su situación financiera y su capacidad para generar suficiente efectivo para satisfacer su deuda

En el futuro, el Emisor podría incurrir en deuda adicional que podría tener los siguientes efectos directos e indirectos:

- limitar su capacidad para pagar sus deudas;
- limitar su capacidad para pagar dividendos;
- incrementar su vulnerabilidad a condiciones económicas y de la industria en general;
- requerir que el Emisor dedique una parte importante de su flujo de efectivo al pago de deuda, lo cual puede ponerlo en desventaja respecto de otros competidores con menos deuda;
- limitar su flexibilidad para planear o reaccionar a cambios en su negocio y la industria en la que opera;

- limitar, entre otras cosas, su capacidad para obtener financiamientos adicionales en virtud de las obligaciones financieras y otras obligaciones restrictivas incluidas en sus instrumentos de deuda;
- e
- incrementar el costo de los financiamientos adicionales.

La capacidad del Emisor de generar suficiente efectivo para pagar su deuda presente y futura dependerá de su desempeño operativo, el cual podría verse afectado por las condiciones económicas prevalecientes y por factores financieros, de negocios y de otra naturaleza, muchos de los cuales están fuera del control del Emisor. Si el Emisor no es capaz de pagar su deuda, se vería forzado a adoptar una estrategia alternativa que podría incluir la reducción o el retraso de inversiones de capital, la venta de activos, la reestructura o refinanciamiento de su deuda o la necesidad de obtener capital. Dichas acciones podrían no realizarse en términos favorables, en lo absoluto.

Asimismo, algunas de las operaciones financieras de los que el Emisor es parte imponen restricciones operativas y financieras a su negocio, tales como limitaciones en la capacidad del Emisor para incurrir en gravámenes, llevar a cabo fusiones, vender sustancialmente todos sus activos y celebrar transacciones similares, y requisitos para mantener ciertos índices financieros. Dichas disposiciones pudieran afectar, de forma negativa, la capacidad de reacción del Emisor en caso de cambios en las condiciones de mercado, su capacidad para aprovechar oportunidades de negocio que consideren deseables, su capacidad para conseguir financiamientos adicionales, su capacidad para fondear inversiones de capital necesarios o superar crisis existentes o futuras de su negocio.

El Emisor podría incurrir en deuda adicional por montos significativos en el futuro. Si incurre en deuda adicional directamente o a través de sus subsidiarias, los riesgos que enfrenta como resultado de su deuda actual podrían agudizarse.

Reformas recientes a la legislación laboral en México, y la eventual incapacidad del Emisor de mantener sus relaciones con sindicatos de trabajadores puede tener un efecto adverso en su negocio, situación financiera y resultados de la operación y perspectivas

En mayo de 2019, la Ley Federal del Trabajo y otras regulaciones relacionadas fueron reformadas y derogadas en materia de justicia laboral y derechos de los trabajadores a organizar y llevar a cabo la negociación de contratos colectivos. De manera concomitante con estas reformas, entre otras cosas, se crearon nuevas autoridades y tribunales del trabajo, nuevos procesos laborales y de conciliación, disposiciones relativas a las libertades de asociación y organización de los trabajadores, negociación de contratos colectivos y las reglas en contra de la discriminación laboral fueron emitidas o reformadas. El Emisor no puede asegurar que estos cambios no afectaran de forma adversa su negocio, situación financiera, y resultados de la operación y perspectivas.

La aprobación de las modificaciones propuestas por el Ejecutivo Federal en materia de subcontratación, con alcance laboral, de seguridad social y fiscal, podrían tener como consecuencia la modificación del esquema de contratación del Emisor

El pasado 12 de noviembre del 2020, el Ejecutivo Federal presentó ante la Cámara de Diputados una iniciativa de reforma a distintas leyes en materia laboral, de seguridad social y fiscal, con el objeto de, entre otros (i) prohibir la subcontratación de personal, tanto mediante esquemas de *outsourcing* como de *insourcing*, salvo que se trate de servicios especializados o la ejecución de obras especializadas, que no forman parte del objeto social ni de la actividad económica preponderante de la beneficiaria contratante, (ii) establecer los registros que las empresas proveedoras de servicios especializados deberán obtener para la prestación de dichos servicios, y (iii) establecer sanciones laborales y fiscales para las empresas que utilicen o se beneficien de la subcontratación de personal en contravención a la ley, con implicaciones fiscales en materia de deducibilidad y traslado de ciertos impuestos.

La iniciativa presentada por el Ejecutivo Federal en noviembre de 2020, así como los acuerdos señalados anteriormente, fueron aprobados mediante decreto en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril de 2021 y entró en vigor al día siguiente de su publicación, es decir el 24 de abril quedó prohibida la subcontratación en México. En términos generales, los colaboradores del Emisor están contratados a través de empresas prestadoras de servicios autorizadas y reguladas, en su caso, conforme a la legislación especial vigente. Por lo que toca a, los aspectos fiscales, de seguridad social y plazos para llevar a cabo sustituciones patronales para internalizar personal subcontratado se hicieron efectivos finalmente a partir del 1° de septiembre de 2021, luego de haberse concedido una prórroga.

Por otro lado, la reforma en materia de subcontratación laboral impone ciertas obligaciones para los prestadores de servicios, entre ellas, la inscripción en el Registro de Prestadoras de Servicios Especializados u Obras Especializadas (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, y proporcionar reportes cuatrimestrales ante las instituciones de seguridad social respecto de los contratos de servicios especializados celebrados durante el periodo respectivo, el objeto de los mismos y los trabajadores involucrados en la ejecución de dichas actividades. Adicionalmente, se establecen sanciones laborales y fiscales para las empresas que utilicen o se beneficien de la subcontratación de personal en contravención a la ley, o presten servicios especializados sin el registro correspondiente, con implicaciones fiscales en materia de deducibilidad y traslado de ciertos impuestos.

Es importante señalar que, a raíz de la reforma en materia de subcontratación laboral, se estableció un tope al monto de la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas (PTU) equivalente a lo que resulte mayor entre: (i) 3 meses de salario, o (ii) el promedio de la participación recibida por el trabajador en los últimos 3 años.

Elevadas Concentraciones de ingresos

El 51.0% de los ingresos percibidos por el Emisor durante el 2022 provinieron de sus 20 principales clientes, destacando que el tercero más importante se trata de una parte relacionada. Si bien existe un cierto grado de diversificación en el giro del negocio y tipo de mercancías de estos, la dependencia excesiva de un grupo reducido de clientes representa una amenaza para la estabilidad y el crecimiento sostenible del Emisor. Si alguno o varios de estos clientes principales se retira, reduce su demanda o cambia su relación comercial con el Emisor, el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas podrían verse afectados de forma adversa y significativa.

Exposición al riesgo crédito

El portafolio del Emisor de \$1,557 millones de pesos se encuentra colocado en un reducido número de acreditados. Esta concentración de cartera representa un factor de riesgo para el Emisor, ya que implica una exposición significativa a un grupo limitado de deudores. Si alguno de estos acreditados enfrenta dificultades financieras o incumple con sus obligaciones, esto podría tener un impacto negativo en la cartera de el Emisor y en su capacidad para recuperar los fondos prestados, ocasionando pérdidas significativas para el Emisor afectando el negocio, situación financiera, resultados de operación y sus perspectivas podrían verse afectados de forma adversa y significativa .

RIESGOS RELACIONADOS CON MÉXICO

Las condiciones políticas, económicas y sociales en México podrían afectar negativamente las políticas económicas en México y, a su vez, el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Emisor

Las circunstancias políticas en México podrían afectar de manera significativa las políticas económicas y esto podría tener un efecto en las operaciones del Emisor. Las elecciones presidenciales, federales y locales de México se llevaron a cabo el 1 de julio de 2018 con un resultado de mayoría (en las elecciones

presidenciales, federales y locales) a favor del partido político de izquierda Morena. El señor López Obrador, presidente de México desde el 1 de diciembre de 2018, y los funcionarios públicos designados de Morena, actuando dentro de sus cargos correspondientes, tienen la capacidad de dirigir las políticas de la administración pública y de presentar y aprobar las modificaciones a la normativa emitida por el Poder Ejecutivo, lo que podría afectar negativamente las condiciones económicas, políticas y sociales en México. Además, como resultado de la mayoría en ambas cámaras del Congreso obtenida por Morena, el señor López Obrador tiene un poder considerable para aprobar nuevas leyes, enmendar leyes existentes y determinar políticas y acciones gubernamentales que se relacionen con la economía mexicana y, en consecuencia, afectar las operaciones y el desempeño financiero de los negocios en México, como el negocio del Emisor. Además, el Emisor no puede predecir el resultado de las próximas elecciones para los diputados en las cámaras del Congreso. El resultado de estas elecciones, incluido qué partido político constituirá la mayoría en el Congreso, también afectará el entorno político de México en los próximos años y, en consecuencia, las operaciones y el desempeño financiero de las empresas en México.

En ocasiones, el gobierno federal mexicano ha implementado cambios en sus políticas y leyes y podría continuar haciéndolo en el futuro. El gobierno federal mexicano recortó drásticamente el presupuesto para 2019 y podría continuar recortándolo en el futuro. El 2 de julio de 2019, la Ley Federal de Austeridad Republicana fue aprobada por el Senado Mexicano y la misma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de noviembre de 2019. Las acciones para controlar la inflación y las leyes y políticas han generado incrementos en las tasas de interés, modificaciones a las políticas tributarias, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y limitaciones en las importaciones. El negocio, la situación financiera y los resultados de la operación del Emisor podrían verse afectados por los cambios en las políticas y regulaciones del gobierno que involucren su administración, operaciones y régimen fiscal. El Emisor no puede asegurar que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales en materia política, social o económica o en otras materias o que los cambios antes descritos no puedan tener como resultado un efecto material adverso en el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Emisor. En particular, la legislación tributaria en México se encuentra sujeta a cambios constantes, y el Emisor no puede asegurar que el gobierno mantendrá la política social, económica, o cualquier otra existente, ni que esos cambios no afectarán de manera adversa su negocio, situación financiera, resultados de operación o perspectivas.

La administración del señor López Obrador ha tomado acciones que han disminuido significativamente la confianza de los inversionistas en inversiones privadas luego de los resultados de consultas públicas, como la cancelación de proyectos públicos y privados autorizados por la administración anterior, incluida la construcción del nuevo aeropuerto mexicano, lo que inmediatamente motivó la revisión de la calificación soberana de México y la cancelación de la construcción de una planta cervecera de "Constellation Brands" en Baja California, México. El Emisor no puede asegurar que no se tomarán medidas similares en el futuro, lo que podría tener un efecto negativo en la economía de México.

El Emisor no puede predecir el impacto que tendrán las condiciones políticas, económicas y sociales en la economía mexicana. Además, no puede garantizar que los desarrollos políticos, económicos o sociales en México, sobre los cuales no tiene el control, no tendrán un efecto adverso en el negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas. México está experimentando actualmente altos niveles de violencia y delincuencia debido a las actividades del crimen organizado. En respuesta, el gobierno mexicano ha implementado varias medidas para aumentar la seguridad y ha fortalecido sus fuerzas policiales y militares. A pesar de estos esfuerzos, el crimen organizado (especialmente el relacionado con las drogas) continúa existiendo y operando en México. Estas actividades, su posible escalada y la violencia asociada con ellas han tenido y pueden tener un impacto negativo en la economía mexicana o en las operaciones del Emisor en el futuro. La situación social y política en México podría afectar adversamente la economía mexicana, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Emisor.

En el pasado, México ha experimentado diversos periodos de crecimiento económico lento o negativo, alta inflación, altas tasas de interés, devaluación del tipo de cambio (en particular respecto del tipo de cambio peso mexicano/ dólar de los Estados Unidos de América), restricciones de convertibilidad y otros problemas económicos. Estos problemas podrán agravarse o resurgir, según sea el caso, en el futuro y podrían afectar de manera adversa el negocio y capacidad de servicio de deuda. Durante el 2022, Banco de México aumentó su tasa de referencia en 500 puntos base, de 5.50% en 2021 a 10.50%. Futuros aumentos en tasas de interés podrán afectar adversamente los resultados de operación, incrementando los costos financieros. En adición, un empeoramiento en las condiciones financieras o económicas internacionales, tales como un desacelere en el crecimiento o condiciones recesivas en los socios de México, incluyendo a Estados Unidos, o la emergencia de una nueva crisis financiera, podrían tener efectos adversos en la economía mexicana, la situación financiera y la capacidad de pagar la deuda del Emisor.

Altas tasas inflacionarias podrían afectar de manera adversa la situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas del Emisor

México tiene una historia de altos niveles de inflación y podría experimentar alta inflación en el futuro. Históricamente, la inflación en México ha conllevado altas tasas de interés, depreciación del peso y la imposición de controles gubernamentales sustantivos sobre tasas de interés y precios. Según ha establecido y publicado el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) la tasa anual de inflación durante los últimos tres años fue de 3.15% en 2020, 7.36% en 2021 y 7.82 en 2022. Una inflación alta significa costos más altos que el Emisor no podría transferir a los consumidores, lo que afectaría los márgenes del Emisor. No se puede asegurar que México no experimentará una alta inflación en el futuro, incluyendo en caso de un aumento sustancial en la inflación de Estados Unidos, lo cual podría incrementar los gastos de capital del Emisor y restringir la capacidad de obtener financiamiento en el futuro, afectando adversamente su situación financiera, negocio, resultados de operación y perspectivas. Si México experimenta altos niveles de inflación como lo ha hecho en el pasado, esto también puede afectar los costos operativos del Emisor, lo cual puede afectar negativamente su negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

La violencia en México ha tenido y podrá continuar teniendo un efecto adverso en la economía mexicana y podrá tener un impacto negativo en los negocios, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Emisor

Recientemente México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el tráfico de drogas y el crimen organizado, particularmente en los estados del norte de México y cerca de la frontera con Estados Unidos. Este incremento en la violencia ha tenido un efecto adverso en la economía mexicana. La inestabilidad social en México y los acontecimientos políticos y sociales adversos ocurridos en o afectando a México podrían afectar al Emisor y su desempeño financiero. Por otro lado, la comisión de delitos violentos podría incrementar los costos de seguros y seguridad del Emisor. El Emisor no puede asegurar que los niveles de violencia en México o su expansión a una mayor parte de México, no incrementará. La corrupción y los vínculos entre el crimen organizado y las autoridades gubernamentales también generan condiciones que afectan las operaciones del Emisor, así como la extorsión y otros actos de intimidación, que podrían impactar limitando las acciones tomadas por el gobierno federal y los gobiernos estatales como respuesta a dicha actividad criminal. Un aumento en la comisión de delitos violentos podría afectar adversamente los negocios, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Emisor.

Acontecimientos Políticos y Sociales en México

El desarrollo político, social, económico y de otra naturaleza en México y en los demás países donde el Emisor opera podría afectar adversamente sus operaciones y resultados. Las acciones de gobierno, así como cualquier desarrollo social o político en México o en los demás países donde el Emisor opera podrían tener un impacto adverso importante en las condiciones de mercado y los precios de sus insumos o sus productos, lo cual podría afectar su situación financiera.

Emergencias sanitarias con repercusiones mundiales, nacionales o en México

Es posible que se declaren emergencias sanitarias por el brote y propagación de enfermedades a nivel internacional, nacional o en cualquier país en donde opera el Emisor, como es el caso de la emergencia de salud surgida por el virus SARS-CoV-2 (conocida comúnmente como "coronavirus") y por la enfermedad que causa ("COVID-19"), lo cual podría generar paros de actividades comerciales y sociales, confinamientos, cierres de fábricas y lugares de trabajo, tiendas de conveniencia, centros de estudio, entre otros, así como volatilidad o caídas en los mercados bursátiles y recesiones económicas. El Emisor no puede anticipar las acciones que podrían ser requeridas por parte de los gobiernos, empresas o particulares para hacer frente a cualquier emergencia en materia de salud.

La capacidad del Emisor de vender sus servicios es crítica para sus operaciones y cualquier emergencia de salud, podría tener un efecto adverso en dichas operaciones, así como en condiciones de mercado y precios de insumos, lo cual podría afectar materialmente las ventas, los resultados de las operaciones y el flujo de efectivo del Emisor.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Mercado limitado de los Certificados Bursátiles.

En general no existe un mercado secundario activo y líquido para los Certificados Bursátiles. Es probable que dicho mercado no se desarrolle una vez finalizada la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles.

El precio al cual se pueden negociar los Certificados Bursátiles es afectado por diversos factores, como son: (a) la tasa de interés; (b) cambios en el régimen fiscal; y/o (c) condiciones económicas financieras prevalecientes en México, entre otros. Por lo anterior, no es posible asegurar que los Certificados Bursátiles serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio, en el momento y en la cantidad deseados. Por ello, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

Riesgo de reinversión.

El Programa contempla que cada Emisión que se realice al amparo del mismo tendrá sus propias características. En caso que así se señale en los Suplementos y Títulos respectivos, cualquier Emisión podría contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente y podría también contemplar casos de vencimiento anticipado. En el supuesto de que una Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente voluntariamente o como resultado de alguna causal de vencimiento anticipado, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles correrán el riesgo de que los recursos que reciban como producto de dicho pago anticipado no puedan ser invertidos en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los generados por los Certificados Bursátiles.

Prelación en caso de concurso mercantil.

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de circunstancias que los demás acreedores comunes del Emisor. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos a favor de los trabajadores, los créditos a favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales y los créditos fiscales, tendrán preferencia sobre los créditos a favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los derivados de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en Pesos, deberán convertirse a unidades de inversión (tomando en consideración el valor de las unidades de inversión en la fecha de declaración del concurso mercantil) y si las obligaciones se encuentran denominadas en unidades de inversión, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones del Emisor denominadas en Pesos o unidades de inversión cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

Modificación al régimen fiscal de los Certificados Bursátiles.

El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podría modificarse a lo largo de la vigencia de los mismos y con ello afectarse los pagos que el Emisor realice a los Tenedores.

Información sobre estimaciones.

El presente Prospecto contiene información sobre ciertas estimaciones y/o proyecciones. Toda información distinta a la información histórica que se incluye en el mismo, refleja las perspectivas del Emisor en relación con posibles acontecimientos y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. El Emisor advierte a los inversionistas potenciales que los resultados reales pueden ser sustancialmente distintos a los esperados y que no deberán basarse de forma indebida en información sobre estimaciones. Las expresiones "cree", "espera", "considera", "estima", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones en el presente Prospecto.

Asimismo, tanto las determinaciones a las tasas de crecimiento, como las tasas de descuento aplicadas a las proyecciones de flujo de efectivo futuro para la estimación del valor recuperable de las unidades generadoras de efectivo asociadas a los créditos mercantiles, involucran juicios significativos del Emisor.

La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o al alza) por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas que en opinión de las agencias calificadoras resulten relevantes. Los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se acompañarán al Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Inestabilidad de los mercados.

El precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos podría resultar afectado en mayor o menor medida por las condiciones económicas y de mercado prevalecientes en otros países. A pesar de que las condiciones económicas de otros países pueden ser muy distintas a las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos. Por lo tanto, no es posible asegurar que en un futuro no vayan a presentarse eventos de diversas índoles fuera de México que pudieran tener un efecto adverso en el precio de los Certificados Bursátiles.

La verificación que, en su caso, realice el Representante Común, será con la información proporcionada para tales fines.

El Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, la información para verificar el cumplimiento en tiempo y en forma de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el Título correspondiente, incluyendo sin limitar, la información y documentación que considere necesaria. Lo anterior en el entendido

que la verificación que el Representante Común realice, será con la información proporcionada para tales fines.

Existen ciertos factores que podrían disminuir la calificación crediticia del Emisor.

De manera enunciativa, mas no limitativa, los siguientes factores podrían tener como resultado una baja en la calificación crediticia del Emisor:

- Disminución de la calificación y/o un deterioro en el perfil crediticio de sus subsidiarias.
- Deterioro en la solvencia del Emisor debido a una disminución en el capital contable o un mayor perfil de riesgo.
- Riesgo sistémico en el sistema financiero mexicano.
- Disminución de la calificación crediticia de la deuda soberana de México.

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

De conformidad con lo establecido con las Disposiciones Generales, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, las Disposiciones Generales establecen que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los documentos de las emisiones. Al ser facultades, y no obligaciones, del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas. Asimismo, cualquier verificación que realice el Representante Común se basará en información que reciba de terceros, sin que dicho Representante Común la haya preparado. La verificación que el Representante Común realice será con la información proporcionada para tales fines.

d) Otros valores

A la fecha del presente Prospecto, el Emisor ha realizado las siguientes emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo, inscritas en el RNV, que se encuentran vigentes:

Clave de Pizarra	Fecha de Inscripción	Monto	Fecha de Vencimiento
ALMER 00422	01/12/2022	\$229,717,400.00 pesos	15/06/2023
ALMER 00123	02/02/2023	\$193,988,600.00 pesos	01/02/2024
ALMER 00223	25/04/2023	\$200,000,000.00 pesos	25/04/2024

Las emisiones antes mencionadas fueron realizadas al amparo de un programa revolvente de certificados bursátiles autorizado por la CNBV mediante oficio No. 153/10026620/2021 de fecha 15 de junio de 2021, por un monto total autorizado de MXN \$1,000,000,000.00. Los certificados bursátiles de corto plazo emitidos, o que se emitan, al amparo de dicho programa de certificados bursátiles se encuentran inscritos bajo el número 3771-4.16-2021-001 en el RNV y son objeto de ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

- La emisora se encuentra obligada al envío de información ante autoridades regulatorias y la BMV, misma que se menciona a continuación (enunciativa, más no limitativamente): Reporte Anual (según los lineamientos de la Circular única de Emisoras),
- Información Trimestral (acumulada a la fecha del reporte y comparativa contra el mismo trimestre del año anterior),
- Convocatoria para la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas, así como el Acta de la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas,
- Convocatoria para Asambleas Extraordinarias de Accionistas, así como las Actas de las Asambleas Extraordinarias de Accionistas, y
- Eventos relevantes (cada vez que se presenta un acontecimiento que es importante informar al público inversionista y autoridades).

A la fecha del presente Prospecto, el Emisor se encuentra al corriente en sus obligaciones de reporte conforme a la legislación mexicana sobre eventos relevantes e información periódica.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

e) Documentos de carácter público

El presente Prospecto y otros documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción del Programa en el RNV pueden ser consultados en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx, en la página de la CNBV en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv, así como en la página de la Emisora en la siguiente dirección: www.almer.com.mx/.

Las páginas de Internet que aquí se mencionan no forman parte de este Prospecto, de los Suplementos o de los Avisos y por esta razón no han sido revisadas por la Emisora.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha documentación y del presente Prospecto, solicitándolo por escrito a la atención de: David García, con dirección en Av. Vallarta 5846, Col. Jardines Vallarta en Guadalajara, Jalisco, teléfono: 33 3777 6900 correo electrónico: david.garcia@siembracapitales.com, o igualmente en la página electrónica de Internet: www.almer.com.mx/.

2) EL PROGRAMA

a) Características del Programa

El Programa permitirá la existencia de una o varias Emisiones con características de colocación independientes. Cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de Emisión, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el colocador respectivo al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión, mediante el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos, UDIs o Dólares y podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado.

Mediante sesión del Consejo de Administración de la Emisora celebrada el 22 de noviembre de 2022, en la cual la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Emisora resolvió de manera unánime, entre otras cosas, la solicitud para la inscripción preventiva de Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, el establecimiento del Programa y la realización de Emisiones al amparo del mismo.

La CNBV, mediante oficio No. 153/5243/2023, de fecha 12 de junio de 2023, otorgó la inscripción preventiva del Programa en el RNV, al amparo del cual se emitirán los Certificados Bursátiles.

Emisor:	Almacenadora Mercader, S.A., Organización Auxiliar de Crédito.
Clave de pizarra:	"ALMER".
Tipo de oferta:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes.
Tipo de instrumento:	Certificados Bursátiles de largo plazo.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos, UDIs o Dólares.
Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$1,000'000,000.00 (Mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs o Dólares con carácter revolvente.
Monto por Emisión:	El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes.
Vigencia del Programa:	El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa emitido por la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado.
Emisiones:	Cada Emisión contará con sus propias características. El monto total de la Emisión, la denominación, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable, la forma de calcularla o, en su caso, la tasa de descuento

correspondiente, y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán determinados por el Emisor y el o los intermediarios colocadores para cada Emisión.

El Emisor podrá emitir, ofrecer y colocar una o más series de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, de manera simultánea o sucesiva, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa, con carácter revolvente.

- Recursos netos:** El monto de los recursos netos que se obtenga por la colocación de los Certificados Bursátiles de cada Emisión se revelará en el Suplemento y Avisos correspondientes.
- Destino de los recursos:** El destino de los recursos que se obtengan de cada una de las Emisiones será determinado en el Suplemento, Avisos y Títulos correspondientes.
- Recompra de los Certificados Bursátiles:** El Emisor podrá llevar a cabo, considerando entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado, así como la liquidez que mantenga, operaciones de recompra de los Certificados Bursátiles, emitidos al amparo del Programa, de conformidad con lo que se indique en los Avisos, Suplementos y Títulos correspondientes. Las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los tenedores.
- Recolocación de los Certificados Bursátiles:** El Emisor podrá recolocar los Certificados Bursátiles recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que se indique en los Avisos, Suplementos y Títulos correspondientes, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores.
- Sobreasignación:** Según se determine en el Aviso o Suplemento de cada Emisión, el Emisor tendrá el derecho, mas no la obligación de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva al amparo del Programa. Los términos de la opción de sobreasignación se darán a conocer en el Aviso o Suplemento de cada Emisión, según corresponda, en todo caso apegándose a lo señalado en la Circular de Casas de Bolsa.
- Valor nominal:** El valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de un múltiplo de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs o USD \$100.00 Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- Plazo de cada Emisión:** El plazo de cada Emisión podrá ser de entre 1 y 30 años, contados a partir de la fecha de Emisión de que se trate, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente, así como en los Avisos que correspondan.
- Precio de colocación:** El precio de colocación de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en los Suplementos, Avisos, y/o Títulos correspondientes.

Forma de colocación:	El mecanismo de colocación, proceso de asignación y otras características para la colocación de los Certificados Bursátiles serán descritas en los Avisos y Suplementos correspondientes.
Tasa de interés:	Los Certificados Bursátiles devengarán intereses desde la fecha de su Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. Los Certificados Bursátiles podrán colocarse a rendimiento variable o fijo, según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Intereses moratorios:	En caso de incumplimiento en el pago de principal, se podrán causar intereses moratorios sobre el principal no pagado según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Periodicidad del pago de intereses:	Los intereses devengados en términos de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Depositario:	Indeval.
Lugar y forma de pago de principal e intereses:	El principal y los intereses devengados de los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente mediante transferencia electrónica de fondos a través del Indeval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.
Amortización:	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Título y Suplemento correspondientes, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones voluntarias o programadas; lo anterior <u>en el entendido que</u> los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada.
Amortización anticipada:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización total o parcial anticipada, según se señale en los Suplementos, Avisos y Títulos correspondientes.
Amortización anticipada voluntaria:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada voluntaria, según se señale en los Suplementos, Avisos y Títulos correspondientes.
Prima por amortización anticipada:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización total o parcial anticipada, según se señale en los Suplementos, Avisos y Títulos correspondientes.
Obligaciones de dar, hacer y no hacer:	Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de dar, hacer y no hacer, según se indique en el Suplemento y Título correspondiente, así como en los Avisos correspondientes.

Causas de Vencimiento Anticipado:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Suplemento y Títulos correspondientes.
Garantías:	<p>Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa podrán constituir deuda quirografaria de la Emisora o contar con garantía específica (real o personal) según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.</p> <p>El Emisor se obliga a presentar una nueva opinión legal previo a cada Emisión en la que, entre otros puntos de manera enunciativa mas no limitativa, se opine sobre el Título correspondiente, cualquier otro documento que se celebre o cualquier garantía que en su caso se otorgue para cada Emisión en particular.</p>
Posibles adquirentes:	Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Representante Común de los Tenedores:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, y/o cualquier otra institución de crédito y/o casa de bolsa designada por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente.
Calificaciones:	Cada Emisión que se realice al amparo del Programa recibirá, cuando menos, dos dictámenes sobre su calidad crediticia.
Legislación:	Los Certificados Bursátiles serán regidos por, e interpretados conforme a, la legislación mexicana aplicable.
Régimen fiscal:	<p>La tasa de retención aplicable en la fecha de este Prospecto respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal aplicable vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier Emisión realizada al amparo del mismo.</p>
Suplementos:	El monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo y

serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento respectivo.

Títulos: Cada Emisión se documentará mediante uno o varios Títulos que se depositarán en Indeval. La copia del Título correspondiente será incluida en el Suplemento correspondiente.

Certificados bursátiles adicionales: Según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los emitidos en cada Emisión, sin que sea necesario obtener el consentimiento de los tenedores. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de la Emisión que corresponda (con excepción de la fecha de emisión, el plazo de vigencia y, en su caso, el precio de colocación) y se considerarán parte de la misma Emisión.

Derechos que confieren a los Tenedores: Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por la Emisora, en los términos descritos en este Prospecto, en el Aviso o Suplemento, según sea el caso, y el Título respectivos, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha de amortización total.

Intermediarios Colocadores: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte e Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero, o cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

b) Destino de los fondos

Los recursos que se obtengan de cada una de las Emisiones podrán ser aplicados por la Emisora, según se describa en el Suplemento y Título correspondiente.

c) Plan de distribución

El plan de distribución será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Suplementos correspondientes.

El Programa contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte e Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero, quienes ofrecerán los Certificados Bursátiles conforme a las modalidades de mejores esfuerzos o toma en firme, conforme a un plan de distribución (según se determine el Suplemento, Título y demás documentos correspondientes a la Emisión de que se trate), el cual tendrá como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas e institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros. Lo anterior siempre y cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores celebrarán contratos de subcolocación con otras casas de bolsa, para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones conforme al Programa. En cualquier caso, los intermediarios colocadores que participen en cada una de las Emisiones al amparo del Programa, tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles se realicen conforme a la normatividad aplicable a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que pueda invertir su clientela y de acuerdo a la regulación vigente a la fecha de cada Emisión al amparo del Programa.

Para efectuar colocaciones al amparo del presente Programa, una vez que la CNBV otorgue la autorización correspondiente, el Emisor espera, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de oferta pública utilizando el método de asignación directa a tasa única o mediante el mecanismo de construcción de libro, según se determine para cada Emisión. Los términos y la forma de colocar los Certificados Bursátiles respectivos se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte e Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero mantienen y cualquier otro intermediario podrá mantener relaciones de negocios con la Emisora y sus empresas afiliadas y prestarle diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Salvo que se indique lo contrario respecto de una Emisión, se considera que la eventual actuación de los Intermediarios Colocadores en las Emisiones no representará ni resultará en conflicto de interés alguno.

Cualquier persona que así lo desee y que cumpla con los lineamientos establecidos en el Suplemento correspondiente podrá participar en adquirir Certificados Bursátiles en igualdad de condiciones que los demás inversionistas para adquirir los Certificados Bursátiles, siempre y cuando su régimen legal o de inversión lo permita.

El o los intermediarios colocadores podrán mantener relaciones de negocios con el Emisor y le podrán prestar diversos servicios, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que

recibirán por los servicios prestados como intermediario colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Cualquier persona, incluyendo partes relacionadas del Intermediario Colocador, que desee invertir en los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir dichos Certificados, salvo que su perfil de inversión no lo permita.

Cada Suplemento contendrá mayor detalle respecto del mecanismo de colocación que corresponda a cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

d) Gastos relacionados con el Programa

Por tratarse de un Programa, los recursos obtenidos de, y los gastos relacionados con, cada una de las Emisiones, serán incluidos en el Suplemento correspondiente. En la tabla a continuación se resumen los principales gastos relacionados con el presente Programa.

Los principales gastos relacionados con el Programa ascienden a la cantidad de \$406,000.00 pesos, mismos que serán pagados por la Emisora y derivan de los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Monto en Pesos con IVA</u>
1. Honorarios de los Auditores	\$406,000.00
Total	\$406,000.00

Los gastos relacionados con cada una de las Emisiones al amparo del Programa y la forma en que serán cubiertos serán informados en el Suplemento y/o Aviso correspondiente.

e) Estructura de capital

Por tratarse de un Programa, la estructura de pasivos y capital de la Emisora y el efecto generado por cada Emisión de Certificados Bursátiles serán descritos en el Suplemento correspondiente.

f) Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás disposiciones aplicables, así como las que se le atribuirán en el Suplemento y Títulos respectivos. Las funciones del Representante Común se describirán en el Suplemento de cada Emisión y en los Títulos correspondientes.

g) Nombre de las personas con participación relevante



Emisor: Almacenedora Mercader, S.A.,
Organización Auxiliar de Crédito.

Intermediario Colocador Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Actinver



Intermediario Colocador Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Banorte



Intermediario Colocador Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Intercam Grupo Financiero



Asesor legal externo de la Emisora: Galicia Abogados, S.C.



Auditores externos: KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero.

El encargado de la Relación con Inversionistas de Almer, en la dirección mencionada anteriormente, atención: David García Ortega, teléfono: +52 (33) 3777 6871, correo electrónico: david.garcia@siembra capitales.com. La versión electrónica del presente Prospecto podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.almer.com.mx.

Ninguna de las personas antes mencionadas (distintas del Emisor) es propietaria de acciones del Emisor o sus subsidiarias, o bien, tiene algún interés económico directo o indirecto en el Emisor.

3) LA EMISORA

a) Historia y desarrollo de la Emisora

Almer se constituyó bajo la denominación de "Almacenadora Centro Occidente, S.A., Organización Auxiliar del Crédito", mediante escritura pública número 7,927 de fecha 28 de diciembre de 1995, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Rueda Trujillo, notario público número 12 de la ciudad de Santiago, Querétaro, Querétaro, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) bajo el folio mercantil número 20856 de fecha 22 de febrero de 1996.

Mediante escritura pública número 38,763 de fecha 3 de junio de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Courtade Bevilacqua, notario público número 132 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, bajo el número 142, tomo 708, libro primero del libro de comercio, de fecha 20 de julio de 1999, la Emisora reformó sus estatutos sociales, con la finalidad de cambiar su denominación de "Almacenadora Centro Occidente" por la de "Almacenadora Mercader", S.A., Organización Auxiliar de Crédito.

Mediante póliza número 12,722 de fecha 14 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Sergio Ramírez Fernández, corredor público número 23 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, bajo el folio mercantil electrónico número 1235 de fecha 15 de noviembre 2016, se llevó a cabo la protocolización de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Emisora de fecha 26 de agosto de 2016, por virtud de la cual se llevó a cabo, entre otros cosas, (i) la aprobación y ratificación del nombramiento de los miembros del consejo de administración de la Emisora, (ii) la ratificación del nombramiento del director general de la Emisora, (iii) la aprobación y ratificación del nombramiento de los miembros del comité comunicación y control de la Emisora, y (iv) la reforma total de los estatutos sociales de la Emisora.

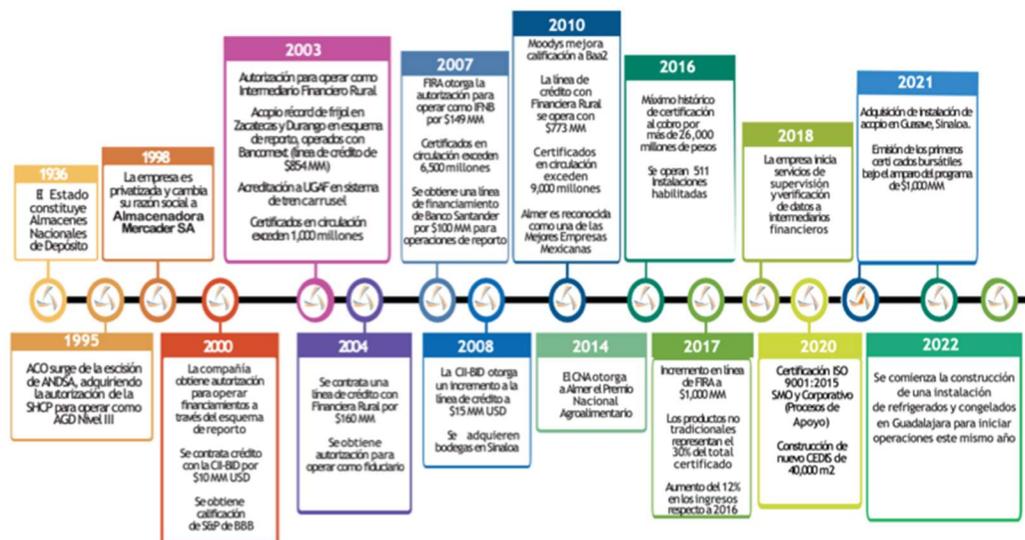
Mediante escritura pública número 40,905 de fecha 4 de mayo de 2022, otorgada ante la fe del Lic. Javier Lozano Casillas, notario público número 106 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, bajo el folio mercantil electrónico número 1235, se llevó a cabo la protocolización de la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Emisora de fecha 29 de abril de 2022, por virtud de la cual se llevó a cabo, entre otros cosas, (i) la ratificación del nombramiento del Director General de la Emisora, (ii) nombramiento o ratificación de los miembros del consejo de administración de la Emisora, y (iii) otorgamiento de poderes de la Emisora.

Almer tiene como objeto social y actividades comerciales principales las siguientes (i) El almacenamiento, guarda o conservación, manejo, control, distribución o comercialización de bienes o mercancías bajo su custodia o que se encuentren en tránsito y la expedición de certificados de depósito con o sin bono de prenda. La Sociedad será responsable frente a sus depositarios y tenedores de certificados de depósito y bonos de prenda que haya emitido, de cualquier defecto que presenten las mercancías y bienes depositados bajo su custodia, de su existencia y de su calidad, en tanto no correspondan a los términos, montos, características y demás condiciones consignadas en los títulos que los amparen; (b) Expedir certificados de depósito por mercancías en tránsito, siempre y cuando esta circunstancia se mencione en el cuerpo del certificado, con sujeción a lo señalado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; (c) Prestar servicios de guarda o conservación, manejo, control, distribución, transmisión, comercialización, así como los demás relacionados con el almacenamiento de bienes y mercancías, que se encuentren bajo su custodia, sin que éstos constituyan su actividad preponderante; (d) Recibir en depósito mercancías, efectos nacionales o extranjeros de cualquier clase, por los que se hayan pagado ya las contribuciones correspondientes; (e) Recibir productos, bienes o mercancías por los que no se hayan satisfecho las contribuciones de importación que graven las mercancías importadas; (f) Realizar la transformación de las mercancías depositadas a fin de aumentar el valor de éstas, sin variar esencialmente

su naturaleza, debiendo ajustarse a las disposiciones que prevea la Ley Aduanera; (g) Prestar servicios de comercialización y transporte de bienes y mercancías, sin que éstos constituyan su actividad preponderante; (h) Certificar la calidad y características de productos, así como valorar los bienes o mercancías, (i) Operar como Unidad Verificadora de Normas Oficiales Mexicanas, ajustándose al efecto a la legislación aplicable; (j) Empacar y envasar los bienes y mercancías recibidos en depósito por cuenta de los depositantes o titulares de los certificados de depósito, así como colocar los marbetes, sellos o etiquetas respectivos, (k) Realizar procesos de incorporación de valor agregado, así como la transformación, reparación y ensamble de las mercancías depositadas en bodegas propias, arrendadas o habilitadas a fin de aumentar su valor, sin variar esencialmente su naturaleza; (l) Otorgar financiamientos con garantía de bienes o mercancías almacenadas en bodegas de su propiedad o en bodegas arrendadas que administren directamente y que estén amparadas con bonos de prenda, así como sobre mercancías en tránsito amparadas con certificados de depósito; (m) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito, de instituciones de seguros y de instituciones de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinados al cumplimiento de su objeto social; (n) Emitir obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito, en serie o en masa, para su colocación entre el gran público inversionista; (o) Descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de financiamiento que realicen con sus clientes o de las operaciones autorizadas a los almacenes generales de depósito, con las personas de las que reciban financiamiento, así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de financiamiento que celebren con sus clientes a efecto de garantizar el pago de las emisiones a que se refiere el punto inmediato anterior; (p) Gestionar por cuenta y nombre de los depositantes, el otorgamiento de garantías en favor del fisco federal respecto de las mercancías almacenadas por los mismos a fin de garantizar el pago de los impuestos conforme a los procedimientos establecidos en la Ley Aduanera; (q) Prestar servicios de depósito fiscal, así como cualesquier otro expresamente autorizados a los almacenes generales de depósito en los términos de la Ley Aduanera; (r) Celebrar toda clase de operaciones de crédito relacionadas con su objeto y ejecutar los actos y celebrar toda clase de contratos o convenios de los que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo el mismo objeto; (s) Contratar activa o pasivamente toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos y convenios, (t) La adquisición, explotación y enajenación de bienes muebles o inmuebles y derechos reales que estén directamente relacionados con su objeto social, y (u) Las demás operaciones análogas y conexas que, mediante reglas de carácter general, autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para los almacenes generales de depósito.

EVOLUCIÓN EN LA HISTORIA DE ALMER

Acumulando historias de éxito, que han distinguido a la compañía a lo largo del tiempo.



Las principales oficinas del Emisor se encuentran ubicadas en Avenida Vallarta No. 5846, Col. Jardines Vallarta, en Zapopan, Jalisco.

Los servicios que ofrece el Emisor tienen por objeto proveer soluciones que optimicen las operaciones de almacenamiento y distribución de bienes de sus clientes, permitiéndoles adicionalmente obtener financiamiento sobre sus inventarios a través del crédito prendario y el reporto de certificados de depósito.

En el año 2000 la compañía obtiene autorización para operar financiamientos a través del esquema de reporto. Posteriormente, en el 2003 consigue la autorización para operar como Intermediario Financiero Rural y en el 2004 para operar como fiduciario. FIRA otorgó la autorización para operar como Intermediario Financiero No Bancario en el año de 2007. Recientemente, en el año de 2018 la Emisora inicia servicios de supervisión y verificación de datos intermediarios financieros. En el 2021 se emitieron los primeros certificados bursátiles a corto plazo al amparo de un programa que autoriza hasta \$1,000'000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100).

Almer cuenta con más de 85 años de experiencia en servicios integrales de almacenamiento, financiamiento y distribución de productos del campo, materias primas y productos de consumo. Sus servicios están enfocados a apoyar las necesidades de capital de trabajo de sus clientes. Las actividades principales de Almer incluyen (i) servicios de almacenamiento y logística de mercancía nacional y destinada al régimen de depósito fiscal; (ii) habilitación de bodega y emisión de certificados de depósito y bonos de prenda; (iii) financiamiento de inventarios; (iv) servicios accesorios al almacenaje (marbeteado, etiquetado, armado de kits, picking and packing, etc.); y (v) servicios de auditoría, monitoreo y control de inventarios. Almer adicionalmente comercializa algunos productos, preponderantemente gráneles agropecuarios. Almer opera en toda la República Mexicana.

Actualmente Almer se encuentra en una etapa de crecimiento sustentado en economías de escala, inversiones en activo fijo, desarrollo de tecnología propietaria, cobertura nacional y un balance que le otorgan ventajas competitivas importantes y prestigio como Almacén General de Depósito.

Entre los factores que posicionan a Almer como una compañía atractiva se encuentran:

- Conforme a la información a diciembre de 2020 publicada por la CNBV, Almer lidera los ingresos y resultados netos del sector.
- Una base diversificada de ingresos, compuesta por cinco distintas fuentes: La operación de centros de distribución, habilitación, distribución y transportación, servicios de valor agregado y financiamiento.
- Márgenes ebitda promedio últimos 5 años del 28%. Lo anterior, sustentado en la información presentada a la CNBV y a la BMV de manera periódica en los últimos 5 años.
- Una Cartera de crédito saludable que nace a raíz de un proceso riguroso de selección y calificación de clientes, en el cual se realizan diversos análisis sobre: (i) indicadores de liquidez, solvencia, endeudamiento, estructura de capital y rentabilidad del negocio, (ii) la estructura legal de cada negocio, poderes, estructura legal de cada negocio, poderes, escritura constitutiva, buró de crédito, entre otros aspectos, (iii) experiencia del habilitado, giro, importe a certificar, políticas de administración de riesgos, coberturas, entre otros, y (iv) análisis de administración de inventarios, control de plagas, servicios de instalación, equipos de operación y prácticas. De igual forma, Almer cuenta con una política de dispersión de crédito
- Estructura financiera verificada. Lo anterior, sustentado en la información presentada a la CNBV y a la BMV de manera periódica en los últimos 5 años.

La Emisora administra y opera directamente más de 420 mil metros cuadrados de bodegas en las que tiene instaladas más de 233 mil posiciones "rack". Su capacidad instalada para el manejo de graneles agropecuarios excede medio millón de toneladas. La Emisora administra inventarios en +550 bodegas habilitadas que están ubicadas a lo largo de toda la extensión del territorio nacional. La Emisora realiza más

de 3,500 visitas mensuales de supervisión para beneficio de sus clientes y de los tenedores de los certificados de depósito que emite. Durante diciembre 2021, los activos en custodia de la Emisora alcanzaron +25 mil millones de pesos y se emitieron durante 2022 más de 137 mil millones de pesos en certificados de depósito.

Aunque sus ingresos provienen preponderantemente de actividades vinculadas con la agroindustria, la Emisora tiene una base diversificada de clientes, que le otorgan flujos constantes y predecibles de ingresos y utilidades. La Emisora ha desplegado una estrategia de diversificación de su base de ingresos y actualmente opera además de grano, otros productos del campo (ganado, cárnicos congelados, pescados, mariscos, algodón, azúcar, café, pimienta, cacao, miel de abeja, etc.), otras materias primas industriales (acero, celulosa, productos químicos, etc.) y productos de consumo (electrodomésticos, artículos del hogar, vinos, licores, productos electrónicos, autopartes, neumáticos, enlatados, confitería, etc.).

La Emisora solo presta con garantía de mercancías en custodia y/o bajo su administración. Los créditos que otorga están aforados, típicamente al 50-85% del costo de venta. Con arreglo al marco regulatorio vigente, en caso de incumplimiento, la Emisora está legalmente facultada para liquidar el subyacente y aplicar el producto de su venta o remate al saldo pendiente de pago sin recurrir al sistema judicial. Típicamente, el proceso de remate se agota en 30 días naturales. En consecuencia, la incidencia de cartera vencida es prácticamente nula.

La Emisora está facultada de igual manera para retener e incluso rematar mercancía cuando el depositante no la retira del almacén al vencer el término del depósito y/o cuando no se cubren oportunamente los servicios contratados con la empresa. En consecuencia de lo anterior, tampoco es relevante la incidencia de cartera vencida de servicios.

La Emisora goza en su sector de un amplio reconocimiento ya que sus certificados de depósito son universalmente aceptados por todos los bancos que operan en el país.

La Emisora cuenta con calificaciones nacionales de riesgo contraparte de largo y corto plazo emitidas por Verum "AA-/M y 1/M" y HR Ratings "AA- y HR1".

Las operaciones de la Emisora son supervisadas y periódicamente auditadas por la CNBV y los Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura de Banco de México. Los estados financieros de la Emisora son auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. La operación en los centros de distribución del Emisor está certificada bajo el sistema ISO 9001:2015.

Atendiendo a la regulación aplicable a sus operaciones, la Emisora mantiene una reserva fondeada de más de \$155 millones de pesos para cubrir faltantes o menoscabos de mercancías en su custodia. Adicionalmente la Emisora mantiene coberturas amplias de seguros que incluyen, además de los riesgos asociados a la pérdida o menoscabo de mercancías, riesgos asociados a manejos fraudulentos por sus clientes y empleados en bodegas propias y habilitadas y pérdidas ocasionadas por robos con violencia y pérdidas aleatorias.

Emergencia sanitaria denominada COVID-19

La contingencia sanitaria ocasionada por el COVID 19 tuvo solo un impacto modesto sobre la Emisora en virtud de que por la naturaleza de sus operaciones (sector financiero / logística / alimentos) estuvo exceptuada a lo largo de la pandemia de las restricciones operativas impuestas a otros agentes económicos. Estos efectos se limitaron a una caída en sus ingresos por habilitación y financiamiento, consecuencia de menores precios de mercado de los subyacentes que la Emisora certifica y financia, una disminución en la rotación de mercancías y ocupación en las bodegas operadas como centro de distribución. Estos impactos fueron mitigados por ingresos provenientes de las inversiones realizadas a partir del 2019 en bodegas, silos y naves industriales, resultando en una contracción en el ingreso de alrededor de 50 millones de pesos, el 3.3% de los ingresos totales. Con la excepción del 2020, la Emisora ha sostenido una tendencia creciente en ingresos y utilidades por más de 10 años consecutivos.

La Emisora anticipa que el impacto revirtió en 2022 en virtud de que: (a) se aprecia un incremento muy importante en el precio de los graneles agropecuarios de entre el 60 y 80%; este incremento genera un impacto positivo directo en los ingresos por servicios que se cobran "ad valorem", específicamente en el servicio de habilitación y financiamiento, de conformidad con lo establecido en el Reporte "Precios Nacionales Granos, Ganados e Insumos, realizado por la Coordinación General de Análisis Sectorial, Planeación Estratégica y Comunicación Social. Subdirección Corporativa de Planeación Estratégica y Análisis Sectorial. Gerencia de Investigación. Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero; y (b) como consecuencia de la reactivación económica, se aprecia ya un incremento en la rotación y la ocupación en las bodegas que se administran como centro de distribución.

Cabe mencionar que la Emisora invirtió en el renglón de gastos al haber incurrido en pruebas de laboratorio y en la compra de equipos e insumos que fueron indispensables para proteger la salud de los colaboradores y clientes. Estos gastos no presupuestados ascendieron durante 2020, 2021 y 2022 a 7.5, 2.5 y 1.2 millones de pesos. Evidentemente es predecible que este rubro de gasto disminuya sensiblemente al normalizarse la situación sanitaria en el país.

Las modificaciones en la estrategia y en los objetivos para hacer frente a la emergencia sanitaria.

La Emisora no ha realizado y no anticipa llevar a cabo modificaciones en su estrategia y objetivos para hacer frente a la emergencia sanitaria.

Medidas tomadas para mitigar los efectos de la pandemia.

Las medidas implementadas por la Emisora para mitigar la pandemia consistieron en; 1) alternar actividades de trabajo desde casa a efecto de reducir el número de personas en los centros de trabajo; 2) adecuar instalaciones de trabajo con mamparas guardando la sana distancia; 3) contratación de servicios de sanitización de centros de trabajo; 4) adquisición de tapetes sanitizantes, geles, cubre bocas, guantes e instalación en accesos a oficinas de equipos con toma de temperatura; 5) uso de transporte propio de la Emisora definiendo rutas de traslado de casa a oficinas y viceversa minimizando el riesgo de contagios en transporte público; 6) realización de pruebas de laboratorio de manera periódica, especialmente entre el personal que presenta síntomas y todos los colaboradores que hubieren tenido contacto con cualquier persona con síntomas o con un diagnóstico positivo de COVID 19; 7) cuarentena inmediata a cualquier empleado con síntomas por dos semanas contadas a partir de que los síntomas desaparecen; 8) limitar al máximo la celebración de reuniones presenciales, incluso entre el personal que se ubica en un mismo edificio u oficina; prácticamente la totalidad de las reuniones entre colaboradores o con terceros se celebran por medios electrónicos; 9) se limitaron al mínimo indispensable las visitas y/o reuniones con clientes y proveedores; 10) se facilitó el acceso a vacunas a través de los programas de vacunación organizados entre las autoridades sanitarias y la COPARMEX.

Cómo es que las condiciones operativas y financieras se podrían modificar en el corto y largo plazo.

Mediante la reactivación económica que en el país se está observando, los clientes de la Emisora iniciaron con la reactivación de sus actividades tanto en los sectores manufactureros como en los agroindustriales, lo que redundará en la modificación positiva de las condiciones operativas y financieras de la Emisora. Las importaciones se han reactivado, con lo que el ingreso de mercancías a los centros de distribución se viene incrementando de manera consistente. Como se viene mencionando, el Emisor anticipa que el sensible incremento en el precio de mercado de maíz, sorgo, trigo y otros productos relacionados genere incrementos en ingresos por la emisión de certificados de depósito, así como incrementos en la cartera de crédito colocada entre los clientes del Emisor.

Evaluaciones de negocio en marcha y planes de continuidad de operación, incluyendo los planes de la administración para mitigar cualquier incertidumbre.

El impacto del COVID 19 en las operaciones no ha sido importante y fue parcialmente mitigado por los rendimientos asociados a inversiones inmobiliarias realizadas a lo largo de los últimos dos años.

Cada una de sus bodegas, así como los sistemas de cómputo y de control corporativo de las operaciones cuentan con planes detallados de contingencia para dar continuidad a la operación en caso de presentarse imprevistos o contingencias. Los sistemas cuentan de igual manera con respaldos y redundancias.

Sobre el tema de administración de riesgos es importante considerar los siguientes aspectos:

- 1.** La Emisora no asume riesgos de mercado ya que, aunque “comercializa” volúmenes importantes de grano, sus compras se limitan a productos adquiridos por cuenta y a costo de sus clientes. En consecuencia, sus resultados no dependen del precio de mercado de los inventarios bajo custodia, incluso cuando momentáneamente se convierte en propietaria del inventario, por lo que la Emisora no cuenta con coberturas de precios. Las utilidades generadas por el negocio dependen exclusivamente de los ingresos asociados a los servicios que presta.
- 2.** Para cubrir el riesgo de faltantes en bodegas propias o habilitadas, la Emisora mantiene reservas fondeadas. El valor de estas reservas es actualmente superior a \$155 millones de pesos.
- 3.** Asimismo, la Emisora cuenta con coberturas de seguro que amparan sus activos fijos y con coberturas de seguro de responsabilidad civil, que amparan los riesgos asociados al manejo negligente de inventarios bajo su custodia.
- 4.** La Emisora también cuenta con coberturas que amparan las existencias de inventarios bajo su custodia. La cobertura contratada es amplia y cubre todos los riesgos asociados al manejo de inventarios incluyendo insuficiencia de drenajes, intemperies, combustión espontánea y otros riesgos típicamente excluidos.
- 5.** La Emisora cuenta con seguros que cubren robos con violencia en bodegas y equipo de transporte, incluyendo ferrocarril y cuenta con una póliza “crime” que cubre el riesgo de pérdidas de mercancía por fraude o robo por personal de la Emisora y/o por los clientes habilitados.
- 6.** La Emisora mantiene programas preventivos de mantenimiento de todas sus bodegas y equipos, así como bitácoras de fumigación de los inventarios bajo su custodia. La fumigación y el control de fauna nociva en sus bodegas está tercerizado y encomendado a empresas especialistas de amplia experiencia.
- 7.** La Emisora cuenta con sistemas y una metodología de trabajo desarrollada a lo largo de muchos años (SISAL) para controlar, supervisar y administrar inventarios en sus bodegas y en bodegas de sus clientes habilitados. El sistema otorga visibilidad en tiempo real en todas sus instalaciones y posibilita un control estricto de la operación en todas las instalaciones habilitadas o bajo su administración.
- 8.** La Emisora cuenta con un equipo de auditoría operativa interno y con un segundo equipo de auditoría operativa externo, que supervisa y audita las operaciones en bodegas habilitadas, así como la eficacia de su sistema de supervisión SISAL.
- 9.** La Emisora no tiene riesgos cambiarios de trascendencia pues más del 95% de sus costos están nominados en moneda nacional.
- 10.** El fondeo contratado en moneda extranjera está colocado en la misma moneda. El fondeo de la Emisora en dólares representa el 2% del total al cierre de septiembre 2021.

Como complemento a su estrategia de diversificación de la base de ingresos, la Emisora contempla dentro de los 24 siguientes meses:

- 1.** Invertir en infraestructura de almacenamiento en frío en el centro y norte del país;
- 2.** Construir o adquirir naves en el norte, bajío y sur del país;
- 3.** Construir o adquirir infraestructura adicional para el acopio y almacenamiento de grano en Bajío, Sinaloa, Jalisco y Guanajuato;

4. En general, expandir su actividad de intermediación (crédito prendario), especialmente en materias primas no agropecuarias;
5. Invertir en la adquisición de entre 50 y 100 camiones y camionetas para incrementar su participación en el negocio de transporte de mercancías;

b) Descripción del negocio

Almer es una sociedad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en Avenida Vallarta No. 5846, Col. Jardines Vallarta, en Zapopan, Jalisco y oficinas en las principales Ciudades del País, su teléfono es (33) 37-77-69-02.

Sus actividades principales incluyen (i) servicios de almacenamiento y logística de mercancía nacional y destinada al régimen de depósito fiscal; (ii) habilitación de bodega y emisión de certificados de depósito y bonos de prenda; (iii) financiamiento de inventarios; (iv) servicios accesorios al almacenaje (marbeteado, etiquetado, armado de kits, picking and packing, etc.); y (v) servicios de auditoría, monitoreo y control de inventarios. Almer adicionalmente comercializa algunos productos, preponderantemente gráneles agropecuarios. Almer opera en toda la República Mexicana.

Para mayor información favor de consultar la sección de "Historia y Desarrollo de la Emisora" del presente Prospecto.

i) Actividad principal

La misión de Almer es brindar servicios de almacenamiento y financieros con los estándares más elevados de calidad, mismos que se adecuan para cubrir los requerimientos específicos de sus clientes dentro de la cadena de suministro.

La especialidad del Emisor es el manejo y administración de mercancías. Almer brinda a sus clientes la seguridad de que sus inventarios están bajo los mejores cuidados lo que les permite enfocarse plenamente en su negocio. Asimismo, cuenta con servicios y productos financieros con gran flexibilidad para adecuarlos a las necesidades de sus clientes.

Almer es una Organización Auxiliar del Crédito dedicada principalmente al área de Almacenes Generales de Depósitos. El portafolio de servicios de Almer se describe en el siguiente diagrama:



Almer presta sus servicios a diversos sectores como lo son:

- Logísticos.
- Ganadero.
- Agropecuario.
- Industrial.
- Financiero / monetización de inventarios.

En 2022, el 65% de los ingresos de la Emisora provinieron del almacenamiento de bienes y servicios asociados a dicho almacenaje, el 23% de servicios de habilitación, el 4% de distribución y transportación y el 8% de intereses asociados a financiamientos otorgados por la Emisora.

Almacén General de Depósito.

Consiste en el almacenamiento y conservación de productos nacionales o nacionalizados, bajo las más estrictas normas de calidad y de acuerdo con los requerimientos del producto y de sus clientes, cumpliendo con todas las necesidades de seguridad, limpieza y orden. Algunas de las ventajas que brinda este servicio son:

- (i) Generar gran capacidad de respuesta de surtido a través del aprovechamiento de infraestructura de terceros.
- (ii) Ofrece instalaciones, equipo y sistemas de primer nivel.

- (iii) Opera como centro de distribución en caso de que el cliente así lo disponga.
- (iv) Apoya al cliente en sus operaciones y le permite una mayor concentración en la parte medular de su negocio.
- (v) El cliente puede darle un mejor aprovechamiento de sus instalaciones, equipos y bodegas, mientras Almer se encarga de su mercancía o bienes en custodia.

Depósito fiscal.

Éste ofrece la ventaja de diferir el pago de impuestos arancelarios hasta el momento del retiro de la mercancía que el cliente ha dejado en resguardo en Almer.

Al mismo tiempo, se obtiene una mayor liquidez puesto que los pagos de impuestos pueden ser mejor planeados al llevarse a cabo en forma parcial o total de acuerdo con los requerimientos de mercancía. Además, en caso de ser necesario, permite retornar la mercancía a extranjeros sin pagar las contribuciones respectivas. Por otro lado, Almer asegura el cumplimiento de regulaciones y normas de las autoridades mexicanas.

Servicios Financieros.

Almer ofrece las opciones financieras más versátiles del mercado, al contar con alternativas viables y cómodas para los requerimientos de clientes y usuarios. El crédito prendario y la comercialización de inventarios funcionan como un apoyo más para el empresario logrando la eficiencia en el manejo e inversión sobre sus mercancías o bienes.

Crédito prendario.

Este servicio ayuda a sus clientes a obtener financiamiento adecuado a sus necesidades y proyectos, al otorgar éste en prenda bienes o mercancías para lo cual se emiten certificados de depósito. Los certificados de depósitos emitidos por Almer son documentos que amparan la existencia de mercancías, estos documentos pueden ser de dos tipos según lo requerido por el cliente:

- No Negociables: cuando sólo se requiere amparar la existencia de mercancías.
- Negociables: cuando el cliente requiere obtener crédito de instituciones financieras.

Este tipo de certificados siempre van acompañados de su respectivo Bono de Prenda, el cual es utilizado junto con el certificado como garantía prendaria para el crédito.

Comercialización de Inventarios.

El Emisor ofrece un apoyo total en operaciones de compra-venta de mercancía, lo que ha llevado a Almer a ser líder de este tipo de operaciones en el mercado.

Este servicio brinda grandes ventajas a los clientes ya que cuentan con una amplia gama de alternativas para la adquisición o venta de mercancías, pudiendo ser esta materia prima o producto terminado. Las ventajas de la comercialización de inventarios son:

- Suministro de mercancías en el tiempo justo y en las cantidades requeridas.
- Eliminación de riesgo en caso de desabasto.
- Eliminación de volatilidad de precios por fluctuaciones de mercado.
- Acceso inmediato a la mercancía para su utilización en almacenes habilitados.
- Pagos mejor planeados y ahorro en compras con base en volumen de mercancía.
- Genera flujo para su capital de trabajo.
- Manejo de inventarios en las propias bodegas del cliente.

Habilitación de Almacenes.

Al utilizar el servicio de habilitación de almacenes, se extienden los beneficios de un almacén general de depósito a las instalaciones de sus clientes, respondiendo por la existencia de bienes o mercancías depositadas. Con la habilitación de almacenes los clientes encuentran una extensión cómoda de su negocio. Las ventajas que se obtienen al contratar un almacén habilitado por Almer son:

- Manejo de distintas modalidades del depósito fiscal en las instalaciones del cliente.
- La obtención de financiamientos prendarios amparados con certificados de depósito y bonos de prenda.
- Es un apoyo a la comercialización de granos u otros productos, garantizando a terceros la existencia bajo las mejores condiciones de almacenaje.
- Comprobación de existencias para el cobro de apoyos a la comercialización de granos y otras mercancías.

Logística

Almer provee un servicio de logística diseñado para utilizar los mejores procesos y tecnología óptima en la distribución, colocación y venta de bienes y productos según las disposiciones del cliente.

Entre las tareas principales de Logística están:

- El desarrollo de proyectos de ingeniería para abastecer centros de distribución y la colocación del producto hacia los clientes mayoristas o al último consumidor, respectivamente.
- El control de cada uno de los procesos dentro de la cadena de suministro, lo que agiliza la toma de decisiones y garantiza la máxima eficiencia en el servicio.
- El desarrollo de proyectos de ingeniería de transporte y suministro de acuerdo a las necesidades de cada cliente, de pequeños y grandes volúmenes y pesos, asegurando el suministro hacia sus centros productivos.
- El manejo y control de la logística internacional, así como la administración de papelería, seguimiento de mercancía, servicios aduanales, tarifas marítimas, aéreas y terrestres, haciendo más eficiente el control de rutas, costos y tiempos de entrega.

Criterios de inversión

Los criterios generales, tanto para la operación como para el desarrollo del negocio del Emisor, son los siguientes:

- El retorno sobre proyectos de infraestructura deben cumplir con un periodo de recuperación no mayor a 5 años.

Apalancamiento

Conforme a las políticas internas del Emisor, el apalancamiento (deuda bancaria / activos) no podrá ser mayor al 66%

Política de uso de cantidades líquidas

Invierten los recursos líquidos que tengan hasta que se requieran para invertir en oportunidades específicas, en instrumentos bancarios de corto plazo incluyendo depósitos bancarios, papel comercial, instrumentos gubernamentales, entre otros instrumentos financieros.

Estacionalidad

El Emisor considera que la industria del almacenamiento y servicios financieros es cíclica, en los meses de cosecha de granos de mayo a junio y diciembre enero, denominados cosechas otoño/invierno y primavera/verano.

Para mayor información favor de consultar la sección de "Historia y Desarrollo de la Emisora" y "Descripción de los Principales Activos" del presente Prospecto.

Cambio climático

El clima como recurso natural es un factor de suma relevancia en el sector agrícola, al influir en la productividad por hectárea sembrada. Un año extraordinario puede reflejar un aumento o disminución en el rendimiento de cada cultivo y por ende beneficiar o afectar los excedentes de inventario a almacenar, según el ciclo agrícola, de 6 a 12 meses. La Emisora al prestar servicios de almacenamiento, habilitación y financiamiento de productos del campo, es directamente favorecida o perjudicada por estos factores. La Emisora se ha dado a la tarea durante la última década y ha logrado tener una base de ingresos diversificada que le permite mitigar dichos riesgos. Dicha diversificación se ha logrado a) geográficamente al tener una participación en ubicaciones con distintos micro-climas dentro de una misma región en distintos estados del país, b) con un portafolio amplio de subyacentes agropecuarios que permiten la independencia de pocos commodities, c) atendiendo distintos ciclos agrícolas que le permiten brindar sus servicios todo el año, d) ampliando su base de clientes que atienden cosechas nacionales y también a aquellos clientes dedicados a la importación y e) brindando servicios de almacenamiento, habilitación y financiamiento a productos no relacionados al campo.

ii) Canales de distribución

Los principales canales de distribución/atención al cliente de los almacenes y sucursales del Emisor son los siguientes:

- Centro de Distribución San Martín Obispo.
- Centro de Distribución Tlanepantla.
- Centro de Distribución Perinorte.
- Centro de Distribución Industrial Vallejo.
- Centro de Distribución y Logístico Almer Guadalajara.
- Centro de Distribución Parque Industrial Guadalajara.
- Centro de Distribución Camichines Guadalajara.
- Ciudad Guzmán.
- Centro de Distribución Escobedo.
- Centro de Distribución Apodaca.
- Centro de Distribución Monterrey III.
- Centro de Distribución Querétaro.
- Centro de Distribución Querétaro Santa Rosa Jauregui.
- Centro de Almacenamiento Agropecuario Querétaro
- Centro de Almacenamiento Agropecuario Estado de México
- Centro de Almacenamiento Agropecuario Los Mochis
- Centro de Almacenamiento Agropecuario Guasave
- Centro de Almacenamiento Agropecuario Maquipo
- Centro de Almacenamiento Agropecuario Guamuchil
- Centro de Almacenamiento Agropecuario Escuinapa
- Centro de Almacenamiento Agropecuario Campeche

Los almacenes cuentan con los siguientes segmentos de clientes:

- Logístico.
- Ganadero.
- Agropecuario.
- Industrial.
- Financiero / monetización de inventarios.

iii) **Patentes, licencias, marcas y otros contratos**

Almer cuenta con el registro de Derechos de Autor ante el INDAUTOR respecto de los siguientes sistemas:

1. SISAL - Sistema de Supervisión de Inventarios y Gestión de Certificados de Depósito
2. Sistema de Compra de Grano
3. Sistema Automático para Interpretación de Volúmenes a través de Imágenes

Cada uno de dichos sistemas siguen en funcionamiento y se consideran relevantes para la Emisora en virtud de que a través de dichos sistemas Sisal y Sistema Automático para Interpretación de Imágenes, la Emisora ha podido registrar, monitorear y controlar sus operaciones estratégicas, disminuyendo riesgos y costos y ofreciendo a sus tomadores de certificados certidumbre sobre las garantías que amparan dichos certificados de depósito.

El Sistema de Compra de Grano es una herramienta que permite a la Emisora realizar operaciones de acopio de mercancías agropecuarias de manera ágil y segura, ofreciendo estadísticas en tiempo real.

Otros Contratos Relevantes.

A la fecha de este Prospecto, Almer ha celebrado diversos contratos de crédito con FIRA, Financiera Nacional, Banorte, Monex, Sabadell, Banco Base, BBVA, Banregio, Scotiabank, en los términos y conforme a las características que se describen en los estados financieros del Emisor adjuntos al presente Prospecto. Para mayor información sobre los contratos relevantes celebrados por la Emisora, favor de consultar la Sección "Informe de Créditos Relevantes" del presente Prospecto.

Salvo por dichos contratos, el Emisor no ha celebrado contratos que por su materialidad tengan que ser revelados en el presente Prospecto.

iv) **Principales clientes**

A la fecha del presente Prospecto, el Emisor no tiene dependencia respecto de alguno de sus clientes, en el entendido que por dependencia se entiende (i) cuando la pérdida de dichos clientes afectaría de forma adversa los resultados de operación o situación financiera del Emisor, o (ii) cuando las ventas a cualquier cliente representen el 10% o más del total de las ventas consolidadas del Emisor.

v) **Legislación aplicable y situación tributaria**

La Emisora es un intermediario financiero no bancario regulado que opera con autorización de la Secretaría de Hacienda y bajo la supervisión de esa H. Comisión. Sus actividades están normadas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y las disposiciones de carácter general que periódicamente emite la Comisión.

Como entidad financiera regulada, la Emisora presenta informes de manera periódica a la CNBV. En consecuencia, se publica mensualmente en el portal de la CNBV información financiera de la entidad y de sus competidores.

Se encuentran sujetos a una amplia variedad de leyes y reglamentos a nivel federal, estatal y local, incluyendo disposiciones aplicables en materia de impuestos, licencias y permisos relacionados con propiedad intelectual, licencias de funcionamiento y propiedad.

De manera específica, Almer, al ser considerada una Organización Auxiliar del Crédito, se encuentra sujeta a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito debido a que, en forma habitual y profesional, realiza operaciones de crédito y tiene por objeto el almacenamiento, guarda o conservación, manejo, control, distribución o comercialización de bienes o mercancías bajo su custodia o que se encuentren en tránsito, amparados por certificados de depósito y el otorgamiento de financiamientos con garantía de los mismos. Además, también se encuentra sujeta a la Ley Aduanera en lo que al servicio de depósito fiscal se refiere, estando sujeto a distintas Normas Oficiales Mexicanas (NOMs) de manera que cumpla con las especificaciones, atributos, directrices y características aplicables a un producto, proceso, instalación, sistema o método de producción u operación, así como aquellas relativas a terminología, simbología, embalaje, marcado o etiquetado y las que se refieran a su cumplimiento o aplicación.

Las operaciones del Emisor están reguladas principalmente por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y la Ley Aduanera, así como las disposiciones emitidas por la CNBV. Las principales autoridades que supervisan sus operaciones son la SHCP y la CNBV.

Se requiere autorización de la SHCP para la constitución y operación de almacenes general de depósito. Estas autorizaciones podrán ser otorgadas o denegadas discrecionalmente por dicha Secretaría, o la CNBV en su caso, según la apreciación sobre la conveniencia de su establecimiento y serán por su propia naturaleza, intransmisibles. Para el otorgamiento de las autorizaciones que le corresponde a la SHCP conforme al presente párrafo, ésta escuchará la opinión de la CNBV y el Banco de México.

Las operaciones que celebra la Emisora en el curso ordinario de sus negocios deben ser transparentes, razón por la cual están sujetos a obligaciones respecto de inspección, verificación, guarda o conservación, control, permanencia y visibilidad de la información sobre sus servicios, con el propósito de que los clientes tengan acceso a los términos y condiciones de los contratos que pueden celebrar con la Emisora.

Situación Tributaria

Los ingresos del Emisor están sujetos al pago del Impuesto Sobre la Renta bajo el régimen general previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y no gozan de ninguna clase de beneficio fiscal especial ni se les ha atribuido algún impuesto especial derivado de sus actividades.

Actualmente Almer tiene interpuesto como medio de defensa un Recurso de Revocación por un Crédito Fiscal que se promovió el 24 de enero de 2022.

La Emisora ha cumplido en tiempo y forma todas y cada una de las obligaciones relacionadas con el pago de contribuciones ante la autoridad tributaria.

vi) Recursos humanos

A la fecha, Almer cuenta con los siguientes contratos colectivos de trabajo:

- Sindicato nacional de alijadores, empleados en agencias aduanales, marinos en la especialidad de tripulantes en embarcaciones y artefactos navales, trabajadores en maniobras de cargaduría en general, operadores de sistemas automatizados, grúas, montacargas, checadores de carga, equipajeros, similares y conexos de la República Mexicana. (Central obrera C.T.M.) en la unidad UGAF (Guadalajara).

- Sindicato nacional de alijadores, empleados en agencias aduanales, marinos en la especialidad de tripulantes en embarcaciones y artefactos navales, trabajadores en maniobras de cargaduría en general, operadores de sistemas automatizados, grúas, montacargas, checadores de carga, equipajeros, similares y conexos de la República Mexicana. (Central obrera C.T.M.) en la unidad Querétaro.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2022, tenían 1,555 empleados, 1,481 empleados al 31 de diciembre de 2020, y 1,508 al 31 de diciembre de 2019.

De la totalidad de dichos empleados, Almer cuenta con 11 directores y 539 empleados de confianza, representando aproximadamente el 35% del total de los empleados. Asimismo, contamos con 2 contratos colectivos de trabajo en el que se encuentran 42 empleados sindicalizados y representa el 3% del total de los empleados. Contamos con 0 empleados bajo el esquema de "temporales" que representan el 0% del total de los empleados. El número de empleados normales restante equivale a 1,555 empleados que representa el 100% del total de los empleados.

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor no contaba con personal subcontratado.

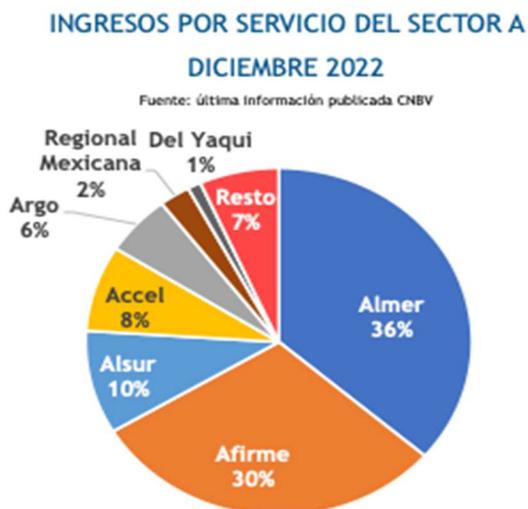
La Emisora no cuenta con política o programa alguno que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados.

vii) Desempeño ambiental

Debido al modelo de negocios y a las operaciones que realiza la Emisora, no hay riesgos materiales que el cambio climático pueda tener sobre su negocio y tampoco se han identificado consecuencias indirectas sobre tendencias de mercado a las que se pueda enfrentar derivadas del cambio climático. No cuenta con políticas ambientales ni pretende instalar sistemas de administración ambiental. Las actividades propias de la Emisora no representan un riesgo ambiental.

viii) Información de mercado

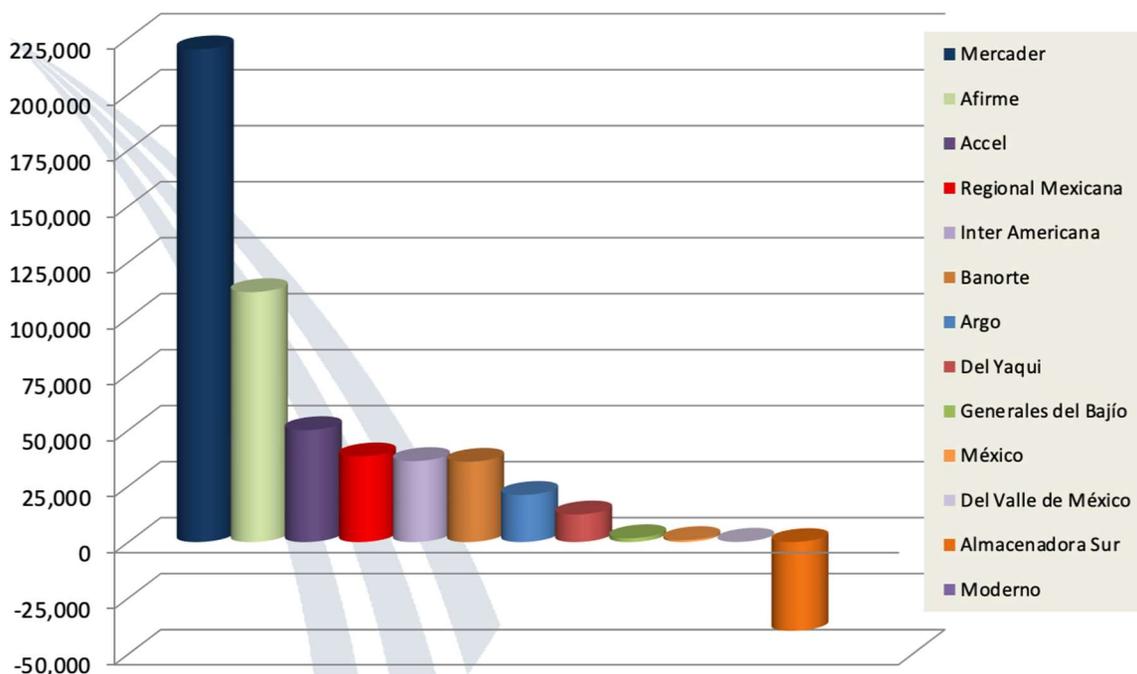
Almer es líder en el sector de Almacenadoras Generales de Depósito, con una participación de 36% de dicho mercado. Las siguientes gráficas establecen la participación en el mercado de Almer, tomando como base la información publicada por CNBV:



En opinión de la administración de la Emisora, el liderazgo es consecuencia de la consolidación del sector en el que han venido desapareciendo entidades de menor tamaño por (i) dificultades para enfrentar la carga regulatoria que se ha incrementado sensiblemente a partir de la reforma financiera; (ii) problemas de control interno que han redundado en quebrantos importantes, especialmente en el manejo de inventarios en bodegas habilitadas; (iii) el retiro de algunos competidores de ciertas zonas del País como consecuencia de la falta de una estructura de capital sana.

La Emisora también se ha visto beneficiada por una percepción generalizada en el mercado de solidez financiera, las mejores calificaciones crediticias del Sector y su sistema multidimensional de seguimiento y control de inventarios en bodegas propias y habilitadas que ha sido instrumental en mantener los índices de quebrantos y faltantes en bodegas habilitadas más bajos del sector.

Resultado Neto del Sector Almacenador a Diciembre 2022



Nota: Moderno reportó a la CNBV hasta el mes de Octubre 2022

La tabla que antecede describe los resultados de los Almacenes Generales de Depósito que actualmente operan en el País. Almer del total de inventarios certificados del sector representa el 45% y en caso de Afirme representan el 22% de certificación, siendo este último con menor participación en la certificación, pero con mayores utilidades a las de Almer.

En el caso del éxito de Almer, en opinión de la administración de la Emisora, ello se debe entre otras cosas a (i) su elevada participación en el mercado de habilitación de bodegas, que resulta particularmente rentable en la medida en que se establezcan controles eficaces para evitar disposiciones indebidas de inventario; (ii) Almer es uno de solo dos Almacenes Generales de Depósito que incorporan el otorgamiento directo de crédito prendario como parte relevante de su modelo de negocios; (iii) Almer ha logrado integrar sus bodegas de originación con bodegas de distribución en zonas de consumo, generando ingresos por el manejo de inventarios agropecuarios todo el año; (iv) la exitosa implementación de una estrategia de diversificación que le ha permitido reducir su dependencia del mercado de graneles agropecuarios, que es

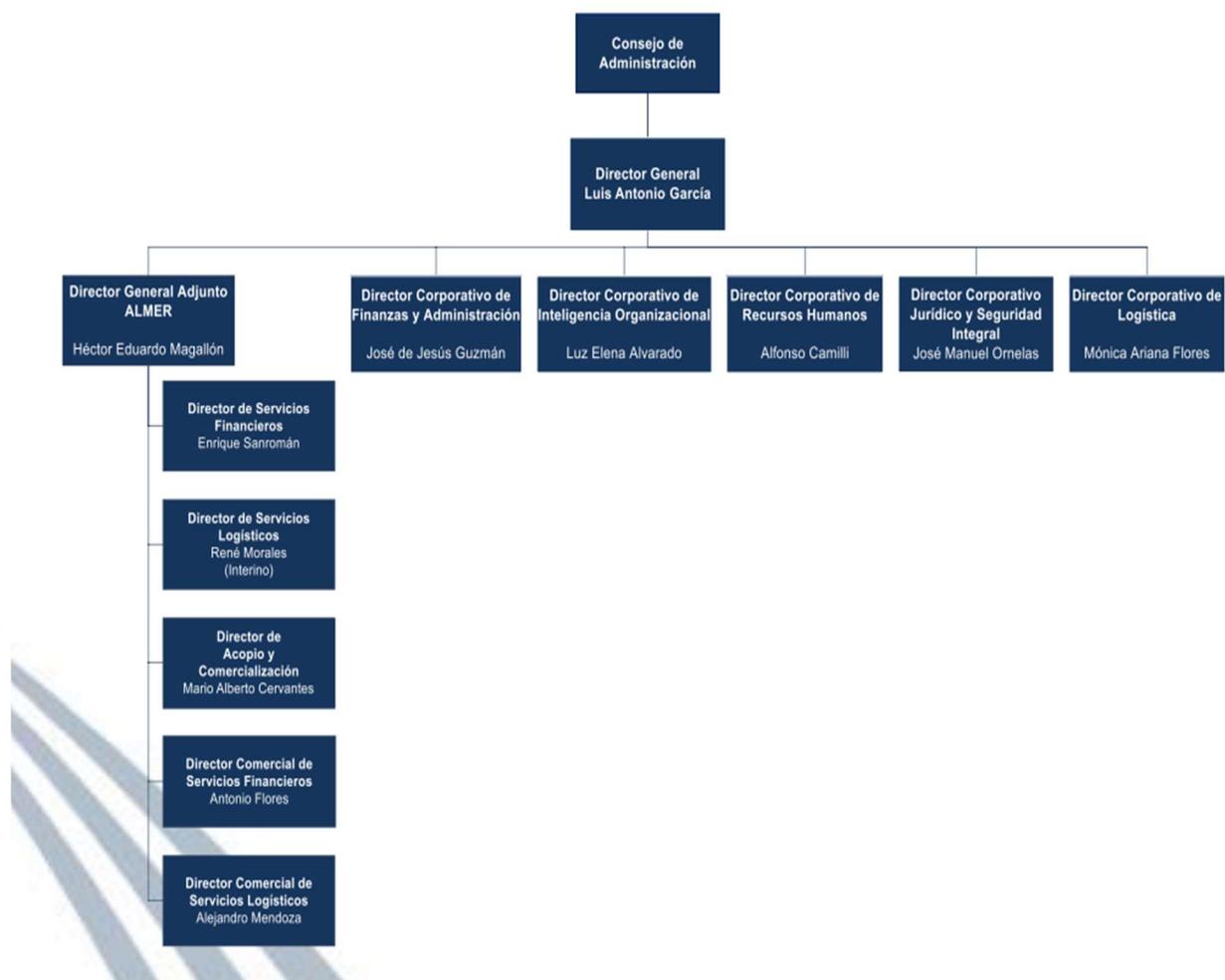
por naturaleza estacional e impredecible, asegurando que sus bodegas propias operen con altos niveles de ocupación a lo largo del año.

Estas estrategias han permitido a Almer mantener una tendencia positiva en ingresos y rentabilidad a lo largo de muchos años.

En opinión de la administración de la Emisora, el incremento en Almer es atribuible a (i) incrementos en el precio de productos certificados, que impactan en el ingreso de Almacenes Generales de Depósito en atención a que parte relevante de sus ingresos se determinan con referencia al valor de los productos certificados; (ii) Incrementos generalizados en la producción agropecuaria resultando en incrementos a los volúmenes certificados; (iii) Tendencia a el mercado de bienes de consumo a la tercerización de la logística y el almacenamiento.

En el agregado, el sector experimentó durante el periodo de enero a mayo de 2022, una pérdida en utilidades del -30% respecto del mismo periodo del año anterior, impactado por la pérdida de -\$46 millones reflejada por Alsur.

ix) Estructura corporativa



Subsidiaria y Grupo Empresarial

Almer es parte relacionada de Agroinsumos Campofino, S.A. de C.V., Aksys de México, S.A. de C.V., Dina Camiones, S.A. de C.V., Grupo Empresarial G, S.A. de C.V., Minsa, S.A. de C.V., Plásticos Automotrices de Sahagún, S.A. de C.V., PASSA Administración y Servicios S.A. de C.V., y A&P Solutions S.A. de C.V. y Desarrollos Inmobiliarios Valle Real, S.A. de C.V.

La sociedad controladora de la Emisora, la cual es titular del 62.97% de las acciones representativas del capital social de Almer se denomina Promotora Empresarial de Occidente, S.A. de C.V. El restante de las acciones representativas del capital social de la Emisora es propiedad de diversas personas físicas. Promotora Empresarial de Occidente, S.A. de C.V. es, adicionalmente, accionista controladora de las siguientes sociedades:

- Grupo Minsa, S.A.B. (fabricación y comercialización de harina de maíz nixtamalizado -a través de Minsa, S.A. de C.V., comercialización de semilla y fertilizante -a través de Agroinsumos Campofino, S.A. de C.V.-, maquila y envasado de ingredientes y alimentos en polvo -a través de Delisource Alimentos, S.A. de C.V., y cogeneración de energía eléctrica -a través de Optimaize, S.A. de C.V.
- Promotora de Carros Pesados de Occidente, S.A. (fabricación de autobuses -a través de Dina Camiones, S.A. de C.V.- y autopartes de plástico termoformado -a través de Aksys de México, S.A. de C.V., Plásticos Automotrices de Sahagún, S.A. de C.V. y A&P Solutions, S.A. de C.V.)

Algunas de las entidades mencionadas tienen a su vez subsidiarias de servicios y/o de objeto específico que complementan sus estructuras comerciales y corporativas.

Las personas físicas propietarias de las acciones representativas del capital social de Promotora Empresarial de Occidente, S.A. de C.V. son adicionalmente propietarias de manera directa o indirecta de las siguientes empresas:

- Mercader Financiam, S.A. SOFOM E.R. que es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Regulada, especializada en arrendamiento puro y financiero.
- Grupo Empresarial G, S.A. que se dedica a la urbanización, construcción y comercialización de bienes raíces, a través de diversas subsidiarias.

Algunas de las entidades mencionadas tienen a su vez subsidiarias de servicios y/o de objeto específico que complementan sus estructuras comerciales y corporativas.

No existe obligación alguna por parte de Almacenadora Mercader, S.A. para transferir recursos y/o flujos de caja que se generen con motivo de la operación a su controladora, o empresas relacionadas. Tampoco existen restricciones de uso y/o aplicación de los recursos provenientes de la operación. Los recursos provenientes de la operación serán utilizados de manera discrecional por Almacenadora Mercader, S.A. para sustitución de pasivos y fines corporativos.

No existe tampoco obligación o restricción alguna de transferir recursos provenientes de la operación a las subsidiarias de Almacenadora Mercader, S.A.

x) Descripción de los principales activos

Los principales activos de Almer son:

De dichos activos, las disponibilidades incluyen principalmente depósitos en cuentas bancarias e inversiones de inmediata realización, y se presentan valuadas a su costo de adquisición más intereses devengados.

Disponibilidades	dic-21	dic-22	Var
Caja	32	32	0
Bancos moneda nacional	75,300	136,150	60,850
Bancos moneda extranjera	72,170	70,559	(1,611)
Otras Disponibilidades (en dólares a un día)	0	0	0
TOTAL M. N.	147,502	206,741	59,239

Esta variación se presentó básicamente por mayores ingresos de servicios.

Cartera de Crédito Vigente

Al 31 de diciembre de 2022, Almer ha otorgado financiamientos con garantía de bienes o mercancías que hayan recibido en depósito, incluyendo los que se encuentren en tránsito, amparados con Certificados de Depósito y Bonos de Prenda, lo cual equivale a \$1,580 millones de pesos. Las tasas cobradas se encuentran en promedio en TIIE + 5 pp.

Almer cuenta con el Manual de Crédito que presenta las normas, procedimientos y actividades de las áreas o las unidades responsables de ejecutar el proceso de crédito y tiene el propósito de dictar las Políticas para el otorgamiento de Líneas de Crédito, siendo las principales:

- 1.1. Las operaciones de Crédito deben evaluarse estableciendo criterios prudenciales y selectivos.
- 1.2. Los productos que ALMER ofrece podrán ser otorgados en Pesos o en Dólares Americanos, según la conveniencia de sus clientes en las siguientes características:
 - a) Líneas de Crédito de Reporto, sujeto a las disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en particular a las referidas a partir del Artículo 259, del Título Segundo (De las Operaciones de Crédito), Capítulo I (Del Reporto).
 - b) Crédito Prendario, sujeto a las disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
- 1.3. El financiamiento para otorgar por Almer estará orientado a Líneas de Crédito de Reporto y Crédito Prendario, para apoyar la operación y crecimiento de sus clientes, permitiendo que ALMER cuente con mayor presencia en el mercado y desarrolle satisfactoriamente sus actividades. Los términos y condiciones de cada producto, tales como tasa de Interés, Comisiones de apertura, Comisiones por renovación, reducciones de tasa, aforos y exclusiones de producto, dependerán de las condiciones de mercado, la fuente de recursos y las facultades de cada Instancia de decisión.
- 1.4. Son Sujetos de Crédito aquellas personas físicas con actividad empresarial o morales a las cuales la ley les confiere capacidad para obligarse (capacidad jurídica) y que desarrollen una actividad productiva lícita (capacidad económica).

- 1.5. Antes de otorgar el Crédito, deberá evaluarse su riesgo, considerando todos sus aspectos cualitativos y cuantitativos allegándose de todos los elementos de juicio que sean necesarios para emitir una opinión e integrar un expediente por cada cliente.
- 1.6. Se deberá evaluar la generación de flujo y los beneficios que obtendrán los clientes con el crédito otorgado, con base en información cuantitativa y cualitativa que permita determinar la solvencia moral económica del cliente. Esto con la finalidad de saber si el cliente podrá hacer frente al pago del crédito que pretende obtener con ALMER.
- 1.7. El destino de este crédito es como capital de trabajo para el desarrollo de las actividades de clientes con amplia reputación moral y económica, así como un historial crediticio intachable, con lo cual ALMER pretende captar a clientes con una expectativa de desarrollo y crecimiento acordes al sector al que pertenecen.
- 1.8. El monto mínimo de financiamiento en una o la suma de varias operaciones para una persona física o grupo de personas físicas, así como de personas morales o grupo de personas morales será de \$ 5'000,000.00. En casos excepcionales se podrán autorizar líneas menores a dicha cantidad.
- 1.9. La duración para este tipo de contratos será de manera indefinida, revisable en forma anual, en donde ALMER tiene la facultad de continuar con el financiamiento, conforme a la revisión y supervisión que realiza.
- 1.10. La Almacenadora utiliza un sistema parametrizado para determinar el riesgo crediticio asociado a cada uno de sus clientes. Dicho sistema considera factores comerciales, financieros, legales y operativos. A través de la aplicación de su metodología, la almacenadora clasifica a sus clientes en 5 niveles de riesgo.
- 1.11. Las comisiones que cobrará ALMER para otorgar sus créditos será de acuerdo con el monto de la operación autorizada y de acuerdo con las políticas establecidas y las facultades de las instancias de decisión.

Almer opera financiamientos en la modalidad de Reportos y/o Prendarios amparados con Certificados de Depósito y Bonos de Prenda, esta mecánica permite a sus clientes el acceso a recursos para financiamiento de sus inventarios. Dependiendo del tipo de producto se financia desde un 50% y hasta un 85% del valor de las mercancías (aforo). Las operaciones de Reporto se operan hasta 45 días renovables.

xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Actualmente son parte de ciertos procedimientos legales en México que surgen como parte del curso ordinario de su negocio y que el Emisor considera son típicos e incidentales en la operación del negocio. Además de lo descrito en el presente Prospecto, no son parte de procedimiento gubernamental, legal o arbitraje alguno (incluyendo procedimientos pendientes de resolución) de los cuales tengan conocimiento que pudieran ser parte, o hayan sido parte en el pasado reciente, que tenga o pueda tener efectos significativos en su posición financiera.

La Emisora no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y no espera ser declarada ni ha sido declarado en concurso mercantil.

4) INFORMACION FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada

1.- Información financiera seleccionada en columnas comparativas para los últimos 3 ejercicios.

ESTADO DE RESULTADOS

Miles de pesos mexicanos

	dic-22	dic-21	dic-20
Ingresos por servicios	1,798,756	1,762,295	1,461,326
Ingresos por intereses	265,910	111,839	223,170
Gastos por Maniobras	0	-46,447	-89,573
Gastos por Intereses	-300,480	-121,585	-198,623
Margen Financiero	1,764,186	1,706,102	1,396,300
Estimación preventiva para riesgos Crediticios	-12,106	0	-3,439
Margen Financiero Ajustado por riesgos crediticios	1,752,080	1,706,102	1,392,861
Comisiones y tarifas cobradas	10,085	5,963	4,592
Comisiones y tarifas pagadas	-2,835	-2,489	-2,308
Otros ingresos (egresos) de la operación	-8,486	114,326	22,274
Gastos de la administración	-1,434,007	-1,544,815	-1,189,757
Resultados antes de impuestos a la utilidad	316,837	279,087	227,663
Impuestos a la utilidad causados	-15,608	-34,791	-26,317
Impuestos a la utilidad diferidos	-80,170	-40,218	-54,222
Resultado neto	221,059	204,078	147,124

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Miles de pesos mexicanos

	dic-22	dic-21	dic-20
ACTIVO			
Disponibilidades	206,741	147,502	58,306
Cartera de créditos (neto)	1,557,238	681,615	1,276,566
Otras cuentas por cobrar *	526,833	529,730	495,715
Inmuebles Mobiliario y equipo (neto)	2,242,692	2,024,956	1,682,515

Otros Activos	1,036,259	496,965	417,487
Total de activos	5,569,763	3,880,768	3,930,589

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

Préstamos Bancarios	1,748,373	1,122,042	1,725,366
Otras cuentas por pagar	1,894,268	1,052,663	703,238
Total de pasivos	3,642,641	2,174,705	2,428,604

Capital contable

Capital Social	511,647	511,647	511,647
Reservas de Capital	247,616	227,208	212,496
Resultados de ejercicios anteriores	946,800	763,130	630,718
Resultado neto	221,059	204,078	147,124
Total capital contable	1,927,122	1,706,063	1,501,985

TOTAL	5,569,763	3,880,768	3,930,589
--------------	------------------	------------------	------------------

En relación con las tablas anteriores, y respecto al rubro de "Otros Activos", debido a la implementación de la NIF-D5 a partir del 2022 lo cual obliga a las entidades a registrar sus arrendamientos en balance, el comparativo 2022 vs 2021 muestra un crecimiento del 108%

2.- Información Financiera Trimestral Seleccionada correspondiente al último periodo reportado.

ESTADO DE RESULTADOS

Miles de pesos mexicanos

	I-T23
Ingresos por servicios	462,889
Ingresos por intereses	173,111
Gastos por Maniobras	0
Gastos por Intereses	-188,172
Margen Financiero	447,828
Estimación preventiva para riesgos Crediticios	-2,902
Margen Financiero Ajustado por riesgos crediticios	444,926
Comisiones y tarifas cobradas	3,670
Comisiones y tarifas pagadas	-310
Otros ingresos (egresos) de la operación	12,260

Gastos de la administración	-389,986
Resultados antes de impuestos a la utilidad	70,561
Impuestos a la utilidad causados	-19,920
Impuestos a la utilidad diferidos	0
Resultado neto	50,641

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Miles de pesos mexicanos

I-T23

ACTIVO

Disponibilidades	255,426
Cartera de créditos (neto)	1,872,164
Otras cuentas por cobrar *	582,441
Inmuebles Mobiliario y equipo (neto)	2,269,626
Otros Activos	927,082
Total de activos	5,906,739

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

Préstamos Bancarios	2,698,678
Otras cuentas por pagar	1,231,403
Total de pasivos	3,930,081

Capital contable

Capital Social	511,647
Reservas de Capital	247,616
Resultados de ejercicios anteriores	1,166,753
Resultado neto	50,641
Total capital contable	1,976,657

TOTAL **5,906,739**

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

INGRESOS POR SERVICIOS POR LINEA DE NEGOCIO

NEGOCIOS	2020	2021	2022	1Q23
----------	------	------	------	------

Bodegas de Manufacturas	57.7%	58.6%	51.5%	51.9%
Bodegas de Acopio	15.6%	10.9%	11.6%	9.2%
Bodegas Habilitadas	26.7%	31.2%	26.5%	22.2%
SUMA	100%	100%	100%	100%

INGRESOS POR SERVICIOS POR ESTADO

	ESTADOS	2020	2021	2022	1Q23
1	BAJA CALIFORNIA	0.16%	0.07%	0.10%	0.15%
2	CAMPECHE	0.53%	0.37%	0.45%	1.52%
3	CIUDAD DE MEXICO	2.53%	2.06%	1.60%	1.25%
4	CHIAPAS	0.28%	0.23%	0.32%	0.19%
5	CHIHUAHUA	4.13%	2.80%	2.85%	2.51%
6	COAHUILA	0.06%	0.12%	0.14%	0.05%
7	COLIMA	0.28%	0.18%	0.27%	0.34%
8	DURANGO	0.05%	0.23%	0.13%	0.02%
9	ESTADO DE MEXICO	24.19%	30.37%	26.16%	25.65%
10	GUANAJUATO	2.01%	1.61%	2.82%	4.55%
11	HIDALGO	4.72%	0.28%	2.99%	3.59%
12	JALISCO	20.73%	19.24%	20.36%	22.48%
13	MICHOACAN	0.96%	0.76%	1.52%	2.25%
14	MORELOS	0.09%	0.05%	0.09%	0.16%
15	NAYARIT	0.02%	0.00%	0.01%	0.00%
16	NUEVO LEON	6.21%	5.45%	7.77%	8.40%
17	OAXACA	0.00%	0.02%	0.07%	0.13%
18	PUEBLA	2.69%	5.82%	4.90%	5.16%
19	QUERETARO	5.42%	5.27%	7.83%	8.77%
20	SINALOA	16.54%	20.89%	12.56%	6.84%
21	SONORA	1.02%	0.62%	1.07%	0.99%
22	TAMAULIPAS	5.12%	2.55%	3.88%	1.70%
23	VERACRUZ	0.88%	0.87%	1.71%	2.45%
24	YUCATAN	0.22%	0.13%	0.23%	0.41%
25	ZACATECAS	1.17%	0.00%	0.10%	0.33%
26	SAN LUIS POTOSI	0.00%	0.00%	0.07%	0.11%
		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

TOP 10

	ESTADOS	2020	2021	2022	1Q23
1	ESTADO DE MEXICO	24.19%	30.37%	26.16%	25.65%
2	JALISCO	20.73%	19.24%	20.36%	22.48%
3	SINALOA	16.54%	20.89%	12.56%	6.84%
4	QUERETARO	5.42%	5.27%	7.83%	8.77%

5	TAMAULIPAS	5.12%	2.55%	3.88%	1.70%
6	GUANAJUATO	2.01%	1.61%	2.82%	4.55%
7	HIDALGO	4.72%	0.28%	2.99%	3.59%
8	PUEBLA	2.69%	5.82%	4.90%	5.16%
9	NUEVO LEON	6.21%	5.45%	7.77%	8.40%
10	CIUDAD DE MEXICO	2.53%	2.06%	1.60%	1.25%
11	RESTO	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		90.16%	93.55%	90.87%	88.40%

c) Informe de créditos relevantes

Se detalla el crédito que representa mas del 10% del pasivo total de los estados financieros consolidados al 31 de marzo 2023:

INSTITUCION	SALDO (INDICAR MONEDA)	SALDO M.N. (Miles)
FIRA	M.N.	882,921

Almer se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses y no tiene obligaciones de hacer o no hacer en relación con asuntos relevantes ni cuenta con beneficios o convenios adicionales.

d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora

1.- Información relativa al análisis y comprensión de los cambios importantes ocurridos en los resultados de operación y situación financiera de Almer.

(i) Resultados de la operación

Resultados de operación al 31 de diciembre de 2022 comparado con el resultado de operación al 31 de diciembre de 2021.

Ingresos. Los ingresos de Almer incrementaron en un 10.17%, pasando de \$1,874,134 al 31 de diciembre de 2021 a \$2,064,666 al 31 de diciembre de 2022. Dicho incremento se debió a al arranque de operación de nuevos centros de distribución, terminales de almacenamiento agropecuario, un periodo de almacenamiento más prolongado y el crecimiento de la cartera de crédito. Los gastos de administración de Almer disminuyeron en un 9.88%, pasando de \$1,591,262 al 31 de diciembre de 2021 a \$1,434,007 al 31 de diciembre de 2022. Dicha disminución se debió a un menor gasto de funcionamiento, gasto en renta y depreciación.

Gastos financieros. Los gastos financieros de Almer incrementaron en un 147.136%, pasando de \$121,585 al 31 de diciembre de 2021 a \$300,480 al 31 de diciembre de 2022. Dicho incremento se debió a el aumento de la TIIE, financiamiento de nuevo activo fijo y al crecimiento de la cartera de crédito.

Impuestos a la utilidad. Los impuestos de Almer incrementaron en un 27.69%, pasando de \$75,009 al 31 de diciembre de 2021 a \$95,778 al 31 de diciembre de 2022. Dicho incremento se debió a el incremento en la utilidad antes de impuestos.

Utilidad Neta Consolidada. La utilidad neta de Almer incrementó en un 8.32%, pasando de \$204,078 al 31 de diciembre de 2021 a \$221,059 al 31 de diciembre de 2022. Dicho incremento se debió a un ingreso mayor y un gasto menor.

Resultados de operación al 31 de diciembre de 2021 comparado con el resultado de operación al 31 de diciembre de 2020.

Ingresos. Los ingresos de Almer incrementaron en un 11.26%, pasando de \$1,684,496 al 31 de diciembre de 2020 a \$1,874,133 al 31 de diciembre de 2021. Dicho incremento se debió a una mayor rotación de los inventarios almacenados en bodegas, así como el aumento de metros cuadrados disponibles en renta.

Gastos de administración. Los gastos de administración de Almer incrementaron en un 24.38%, pasando de \$1,279,329 al 31 de diciembre de 2020 a \$1,591,262 al 31 de diciembre de 2021. Dich incremento se debió a un mayor gasto de funcionamiento, seguros y rentas.

Gastos financieros. Los gastos financieros de Almer disminuyeron en un 38.78%, pasando de \$198,623 al 31 de diciembre de 2020 a \$121,585 al 31 de diciembre de 2021. Dicha disminución se debió a disminución de la TIIE.

Impuestos a la utilidad. Los impuestos de Almer disminuyeron en un 6.87%, pasando de \$80,539 al 31 de diciembre de 2020 a \$75,009 al 31 de diciembre de 2021. Dicha disminución se debió a el impuesto diferido que se tenía del 2020.

Utilidad Neta Consolidada. La utilidad neta de Almer incrementó en un 38.71%, pasando de \$147,124 al 31 de diciembre de 2020 a \$204,078 al 31 de diciembre de 2021. Dicho incremento se debió a un ingreso mayor.

2.- Política económica, fiscal, monetaria o factores políticos o sociales que puedan afectar a Almer.

Almer podría resultar afectado en caso de que existiera algún cambio en la regulación hacia los almacenes generales de depósito por parte del gobierno. Asimismo una política monetaria restrictiva que conlleve en un periodo prolongado de elevadas tasas de interés, podría impactar en el negocio de intermediación financiera.

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

1.- Fuentes externas de liquidez de Almer:

Líneas de Crédito Vigentes y la parte que no es utilizada es el disponible en el cuadro que se detalla a continuación, al cierre de los últimos tres ejercicios:

DISPONIBILIDAD DE LINEAS			
Instituciones	2020	2021	2022
Banco Base, S.A	-	-	33,037,000.00
Banco Mercantil del Norte, S.A.	1,051,828.21	45,582,000.00	236,000,000.00
BBVA Bancomer, S.A Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA Bancomer	-	60,000,000.00	60,000,000.00
Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero	702,857,682.67	774,093,000.00	-
Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura	268,964,668.12	596,600,091.65	334,520,044.48
HSBC México, S.A.	-	-	-
Banco Monex, S.A	760,000.00	50,000,000.00	-

Banco Sabadell, S.A. Institución de Banca Múltiple	103,084,043.60	169,900,000.00	187,898,912.37
Scotiabank Inverlat SA de CV	-	-	-
	1,076,718,222.60	1,696,175,091.65	851,455,956.85

2.- Nivel de endeudamiento al final de los últimos 3 ejercicios

DEUDA BANCARIA

Instituciones	2020	2021	2022	TASA	MODALIDAD	TIPO DE AMORTIZACION
Banco Base, S.A	33,037,000.00	33,037,000.00		VARIABLE	REVOLVENTE	AL VENCIMIENTO
Banco Mercantil del Norte, S.A.	234,948,171.79	190,418,000.00	180,725,226.87	VARIABLE	REVOLVENTE	AL VENCIMIENTO
Banco Regional, S.A Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero	33,202,448.44	81,275,285.01	261,897,805.11	VARIABLE	HIPOTECARIO	MENSUAL
BBVA Bancomer, S.A Institución de Banca Multiple Grupo Financiero BBVA Bancomer	60,000,000.00		20,000,000.00	VARIABLE	REVOLVENTE	AL VENCIMIENTO
Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero	71,368,369.83			VARIABLE	REVOLVENTE	AL VENCIMIENTO
Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura	871,035,331.88	543,399,908.35	805,479,955.52	VARIABLE	REVOLVENTE	AL VENCIMIENTO
HSBC México, S.A.			148,430,868.70	VARIABLE	HIPOTECARIO	MENSUAL
Banco Monex, S.A	49,383,616.67		50,271,772.92	VARIABLE	REVOLVENTE	AL VENCIMIENTO
Banco Sabadell, S.A. Institución de Banca Múltiple	97,390,640.15	30,161,705.00	112,615,919.40	VARIABLE	REVOLVENTE	AL VENCIMIENTO
Scotiabank Inverlat SA de CV	275,000,000.00	243,750,000.00	168,951,900.00	VARIABLE	HIPOTECARIO	MENSUAL
	1,725,365,578.76	1,122,041,898.36	1,748,373,448.52			

DEUDA BURSÁTIL CORTO PLAZO

	2020	MONTO COLOCADO 2021	MONTO COLOCADO 2022	TASA	TIPO DE AMORTIZACION
S.D. INDEVAL		350,000,000.00	579,717,400.00	VARIABLE	AL VENCIMIENTO

2.- Políticas que rigen la tesorería de Almer.

En cuanto al manejo de efectivo y equivalentes, Almer invierte cerca del 99% en moneda nacional y con liquidez diaria para tener disponibilidad de recursos.

3.- Cambios ocurridos en las principales cuentas del balance del último ejercicio.

Las principales cuentas que se vieron variaciones importante en 2022 respecto de 2021 y 2020, fue principalmente la cuenta de otros activos, en donde se tuvo incremento del 108% principalmente por implementación de la NIF-D5, adicional también se puede observar un incremento considerable en cartera

neta de 128% de 2021 a 2022, esto derivado de una mayor colocación en materias primas agropecuarias, los índices de liquidez se mantienen adecuados sin bajar de la unidad a lo largo de los 3 cierres, ROA y ROE se mantienen constantes a lo largo de los periodos al ser el ROA de 7%, 7% y 4% en 2020, 2021 y 2022 respectivamente y el ROE de 35%, 38% y 29% respectivamente para los mismos cierres.

(iii) Control interno

Se cuenta con manual de contabilidad, manual de cuentas por pagar, manual de adquisiciones, manual de tesorería, manual de cobranza, manual de crédito, manual de facturación. Persona que autoriza es el Director General y Director de Finanzas y como órgano facultado el Consejo de Administración.

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

5. ADMINISTRACIÓN

a) Auditores externos

Los Estados Financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 han sido dictaminados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., según se establece en sus informes. Durante los periodos señalados en este párrafo, KPMG Cárdenas Dosal, S.C. no ha emitido opiniones modificadas o no favorables, es decir, opinión con salvedades, opiniones desfavorables (o adversas) o denegaciones (o abstenciones) de opinión acerca de los estados financieros de la Emisora.

Durante 2022, el auditor externo KPMG Cárdenas Dosal, S.C. prestó a la Emisora servicios distintos a los de auditoría, consistentes en asesorías. Por la prestación de dichos servicios se pagó a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. \$496 mil pesos, cantidad que representó el 28% del total de las erogaciones realizadas por la Emisora a dicho auditor.

Los auditores fueron designados por decisión del Consejo de Administración de la Emisora con base en su experiencia y calidad de servicio.

b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

La Emisora realizó operaciones con partes relacionadas en el curso ordinario de sus negocios, mismas que considera que se realizan a precios de mercado. Dichas operaciones con 5, 6 y 8 distintas entidades representaron el 13.8% 12.8% y 13.4% del 2020, 2021 y 2022 respectivamente de los ingresos de Almer.

A la fecha, no hay administrador o directivos relevantes de la Emisora que participen directa o indirectamente en su capital social.

Conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, un accionista que vote en una transacción comercial en la que sus intereses estén en conflicto con aquellos de la Emisora, deberá abstenerse de cualquier deliberación sobre el asunto correspondiente. La violación de dicha obligación por parte de cualquier accionista podrá tener como consecuencia que el accionista sea responsable de los daños, pero únicamente si la operación no habría sido aprobada sin el voto de este accionista. Asimismo, de conformidad con los estatutos sociales de la Emisora, los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés.

c) Administradores y accionistas

Administradores.

Conforme a los estatutos sociales de la Emisora, el Consejo de Administración debe estar integrado por un mínimo de 5 y un máximo de 15 consejeros propietarios, de los cuales los que integren cuando menos el 25% deberán ser independientes. Los consejeros serán designados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Los accionistas que representen cuando menos un 10% (diez por ciento) del capital pagado de la Emisora tendrán derecho a designar a un consejero. Sólo podrá revocarse el nombramiento de estos consejeros cuando se revoque el de todos los demás, sin perjuicio de la facultad de remoción otorgada en términos de la Ley General de Organización y Actividades Auxiliares del Crédito.

Los consejeros durarán en su encargo un año y podrán ser reelectos, pero en todo caso continuarán en funciones mientras no tomen posesión de su puesto las personas designadas para sustituirlos.

El Consejo de Administración es responsable de la administración del negocio de la Emisora, incluyendo la determinación de sus principales políticas. Ver la sección "Estatutos sociales y otros convenios" para una descripción detallada de la designación, facultades y características del Consejo de Administración de la Emisora.

Todos los consejeros actuales de la Emisora fueron nombrados y/o ratificados mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas el 10 de abril de 2023.

El Consejo de Administración está integrado de la siguiente forma:

Nombre	Puesto	Independiente	Perfil Profesional	Años de experiencia	Suplente
Altagracia Gómez Sierra	Presidente	No	Consultor	13	Mónica del Pilar Gómez Flores
Guillermo Gómez Flores	Consejero	NO	Accionista	26	Araggo Gómez Sierra
Omar Raymundo Gómez Flores	Consejero	NO	Accionista	26	Araggo Gómez Sierra
Rogelio Gasca Neri	Consejero Independiente	SI	Consultor	17	Gabriel Bravo Galván
José Humberto Mosconi Castillo	Consejero Independiente	SI	Consultor	17	David Fernando Garcia Ortega
José Manuel Ornelas Rodríguez	Secretario	NO	Directivo	18	Luz Elena Alvarado Rodríguez

El 80% de los miembros del Consejo de Administración de la Emisora son hombres y el 20% de los miembros del consejo de administración son mujeres. A la fecha de este Prospecto, no cuenta con una política para fomentar la igualdad entre hombres y mujeres en sus órganos sociales y entre sus empleados.

No existen conflictos de interés potenciales importantes entre los deberes de los miembros del Consejo de Administración y sus intereses privados.

A continuación, se describe información biográfica de cada uno de los miembros del Consejo de Administración:

Altagracia Gómez Sierra. Licenciada en Derecho. Preside el Consejo de Administración en Grupo Minsa, Consejera delegada en Grupo Empresarial G, uno de los conglomerados más importantes del país. El Consorcio es propietario de importantes empresas nacionales: Dina, Minsa, Almer, GIG, AP Solutions, Mercader Financial, Almer Logistik y Siembra Capitales.

Omar Raymundo Gómez Flores. Desde 1968, ha estado dedicado al desarrollo económico y empresarial, en los sectores primario, secundario y terciario, en compañía de sus hermanos. Ha sido receptor del premio nacional de Vivienda. Ha desarrollado más de 138 desarrollos inmobiliarios turísticos, industriales y de vivienda de interés social, medio y residencial en más de 16 estados de la República y algunos de la Unión Americana. El valor agregado que la sociedad reconoció en su forma de hacer negocios sirvió de plataforma para diversificarse y participar en sectores de relevancia a nivel nacional e internacional. Sus empresas MINSA, AP Solutions, ALMER, DINA, por mencionar algunas, han colocado y mantenido a Jalisco como actor relevante en la comunidad empresarial nacional al enfocarse con éxito a la producción y comercialización de productos de la canasta básica y estratégicos para todos los mexicanos. Su empeño en beneficiar los sectores donde participa lo han hecho merecedor de la Presea Ocho Columnas de Oro, Reconocimiento de la Fundación Pedro Sarquis Merrewe, Reconocimiento al Mérito Industrial (CCIJ) y el Premio Nacional Agroalimentario (CNA). Como ciudadano ocupado por el mejoramiento de Jalisco, promovió la creación de instrumentos de carácter no lucrativo, con el fin de fortalecer el desarrollo social, económico y político del Estado.

Guillermo Gómez Flores. Presidente de Grupo Dina, con experiencia en el ámbito de la construcción, desarrollo y urbanización de viviendas principalmente en el occidente del país.

Dr. Rogelio Gasca Neri. Obtuvo la Licenciatura en el Instituto Politécnico Nacional, así como la maestría y doctorado en Stanford University. Ha desempeñado cargos como subsecretario en la Secretaría de Energía, de Hacienda y Crédito Público y de Comunicaciones y Transporte, Director General de la CFE y distintos cargos como consejero.

José Humberto Mosconi Castillo Socio fundador del Grupo Consultor Independiente, S.C., Director General de Ferrocarriles Nacionales de México, Asesor del Secretario de Comunicaciones y Transportes en diferentes proyectos urbanos, Director General de Conasupo.

El Consejo de Administración se reunirá en sesión ordinaria cuantas veces lo juzgue necesario o conveniente su presidente en funciones.

Órganos Intermedios de Administración

En adición al Consejo, operan con regularidad órganos intermedios en el que participan consejeros, asesores independientes y ejecutivos de Almer. Estos órganos intermedios tienen asignadas funciones específicas, normalmente de carácter especializado. Entre los órganos intermedios destacan:

1. Comité de Habilitaciones que autoriza la celebración de nuevos contratos de habilitación y supervisa las labores de control y administración de inventarios realizadas por los empleados de Almer en bodegas habilitadas a sus clientes.
2. Comité de Crédito que autoriza el otorgamiento y estructuración de créditos y da seguimiento a las labores de recuperación de cartera.
3. Comité de Comunicación y Control que da seguimiento al cumplimiento de disposiciones legales en materia de prevención al lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

Finalmente, para la administración cotidiana de la Emisora operan con regularidad Comités o Grupos de Trabajo conformados preponderantemente por miembros del equipo directivo y algunos asesores externos. Estos Comités se reúnen, semanal, mensual o trimestralmente, con base en un programa de reuniones definido por la Dirección General de manera anual. Estos Comités incluyen al Comité de Presupuesto, Comité de Compras, Comité de Auditoría, Comité de Recursos Humanos, Comité de Sistemas, Comité de Operaciones, Comité de Servicios Financieros, Comité de Seguridad Patrimonial y Comité de Riesgos.

La operación regular de estos grupos de trabajo asegura la oportuna identificación de riesgos o amenazas, favorece la comunicación interna y permite dar seguimiento puntual a objetivos, metas y programas de trabajo.

Almer opera su negocio a través de un ERP (Microsoft Dynamics) que ha sido fuertemente customizado, dados los requerimientos particulares de su explotación mercantil y el entorno regulado en el que opera. El seguimiento y constante actualización del sistema se realiza a través de despachos externos y un grupo de aproximadamente 12 desarrolladores que laboran en Almer de tiempo completo.

Dados los requerimientos particulares de su operación, Almer ha complementado la operación de su ERP con sistemas periféricos propietarios para administrar de manera eficaz los inventarios bajo custodia en bodegas habilitadas y las actividades de acopio y comercialización de graneles agropecuarios en bodegas rurales. Estos sistemas son denominados respectivamente "SISAL" y "Sistema de Compras". Sisal es una poderosa herramienta informática que: (i) permite a los poseedores de los Certificados de Depósito emitidos por Almer, tener un control confiable, veraz, oportuno y en tiempo real de las existencias depositadas en los locales y bodegas habilitadas; (ii) Evalúa de manera objetiva y precisa, los riesgos asociados a la habilitación para orientar a los supervisores aleatoriamente a realizar las tareas de inspección; (iii) Informa constantemente a Almer y poseedores de certificados el estado de conservación, diferencias de inventario y circunstancias operativas que pueden generar demerito o merma. El Sistema de Compras permite realizar una supervisión eficaz a distancia de los procesos de acopio en bodegas rurales asegurando que las compras se realicen de manera transparente y, sobre todo, apegada a los Contratos celebrados por Almer y sus políticas y lineamientos. Ambas herramientas incluyen mecanismos de alerta, de manera que cualquier desviación en volumen o calidad y cualquier circunstancia que pudiera eventualmente afectar la integridad de los bienes bajo custodia sea inmediatamente notificado a todo el cuerpo directivo, de manera que el problema sea adecuadamente dimensionado y atendido.

El portal de acuerdos es un desarrollo interno que permite dar seguimiento al cumplimiento de todos los acuerdos adoptados por los diversos comités y grupos de trabajo a que se ha hecho referencia.

Dados los requerimientos de customización requeridos para su operación y la conveniencia de incorporar elementos adicionales de control por (i) el incremento de operaciones y (ii) el incremento en la carga regulatoria. La Emisora realizó un Upgrade de relevancia a SISAL, con el objeto de mejorar la experiencia de los usuarios internos y externos del sistema. Se encuentra adicionalmente en proceso nuevos sistemas para el monitoreo de indicadores clave de desempeño (Business Intelligence) y para dar cabal cumplimiento a las obligaciones impuestas a la Emisora por el Artículo 95 de la LGOAC en materia de prevención al lavado de dinero y la realización de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

En adición a la auditoría financiera, realizada por un despacho externo, diversos aspectos de la operación del negocio son objeto de auditorías especiales, dada su gran relevancia para el éxito del negocio y los riesgos importantes que representan para la Emisora, sus clientes y, especialmente los tomadores de certificados de depósito.

Almer contrata, en el marco del programa de Almacén Certificado (antes Almacén Seguro) y a través FIRA, a auditores operativos externos, que verifican periódicamente el apego a la legislación aplicable y las políticas internas de Almer en la selección y operación de bodegas habilitadas. Estos auditores realizan adicionalmente visitas de verificación en campo, comparando existencias físicas contra documentales y verificando que la supervisión realizada por Almer se apega a las disposiciones vigentes, los criterios del programa de Almacén Seguro y las políticas internas de Almer. Al menos el 5% de las bodegas habilitadas es auditado cada mes.

La Emisora cuenta adicionalmente con un equipo de auditoría interna que audita existencias y apego a procedimientos en bodegas propias. El equipo de auditoría opera con independencia del resto de las áreas

de operación y reporta directamente a la Dirección General. Este equipo realiza revisiones periódicas en todas las bodegas sobre bases parametrizadas de manera de permitir la comparación entre los resultados obtenidos en distintas ubicaciones y, sobre todo, entre visitas realizadas históricamente en la misma bodega. Este procedimiento permite ir evaluando el avance en el cumplimiento de programas de mejora continua, el avance en la regularización de desviaciones identificadas con anterioridad, e incluso tomar decisiones informadas al respecto de promociones internas o despidos de personal.

El control de ingresos y egresos en las bodegas se realiza por el equipo de seguridad patrimonial, que encabeza la Dirección Jurídica de la Emisora. El control operativo de las bodegas está a cargo de la Dirección de Servicios Logística. La existencia de controles redundantes e independientes, aunada a mecanismos de auditoría operativa periódica han sido eficaces para minimizar o eliminar pérdidas y menoscabo en los inventarios bajo administración.

Como complemento a los controles y sistemas mencionados, la Dirección de Operaciones cuenta con una gerencia de calidad y atención a clientes. Este equipo de trabajo tiene principalmente cuatro objetivos: (i) Diseñar, analizar, documentar y mejorar todos los procesos operativos en las bodegas, buscando constantemente eficiencias y apego a los Contratos y los requerimientos de su clientela; (ii) Coordinar el arranque de operaciones nuevas, buscando concordancia entre lo ofertado y contratado por el Cliente y el alcance y características del servicio que se presta; (iii) medir de manera permanente el desempeño de la Emisora a través de KPIs estandarizados y los KPIs pactados con los clientes; y (iv) dar seguimiento puntual a cualquier queja o reclamación recibida de los clientes hasta su total solución.

En exceso de lo anterior, Almer cuenta con Manuales de Organización, Auditoría, Crédito, Habilitación, Control Interno, así como manuales, políticas y procedimientos inherentes a la administración de riesgo, recursos humanos, contabilidad, tesorería entre otros, que permiten la salvaguarda de los activos, la razonabilidad y confiabilidad de la información financiera, además de promover la eficiencia operacional y provocar la adherencia a políticas prescritas por la administración, dando cumplimiento a leyes y regulaciones aplicables. Almer realiza un riguroso proceso de inducción al personal de nuevo ingreso y periódicamente recapacita a los empleados para asegurar que se encuentren familiarizados con sus políticas y procedimientos.

Principales Funcionarios.

A continuación, se presenta un cuadro que muestra a los principales funcionarios y directivos relevantes de la Emisora, indicando su edad y los años que tienen laborando en la Emisora:

Funcionario	Puesto	Edad	Género	Grado Máximo de estudios	Tiempo laborando en la sociedad
Luis Antonio García	Director General	54	M	Licenciatura	22 años
Eduardo Magallón	Director General Adjunto	67	M	Licenciatura	17 años
Mario Cervantes	Director de Acopio y Comercialización	59	M	Ingeniería	17 años
Luz Elena Alvarado	Directora Inteligencia Organizacional	61	F	Posgrado	24 años
José Manuel Ornelas	Director Jurídico y Seguridad Integral	54	M	Maestría	18 años

José de Jesús Guzmán	Director de Finanzas y Administración	52	M	Maestría	10 años
Enrique Sanromán	Director de Servicios Financieros	40	M	Maestría	9 años
René Morales Alvarado	Director de Servicios Logísticos	44	M	Maestría	3 años
Antonio Flores	Director Comercial de Servicios Financieros	56	M	Ingeniería	24
Alejandro Mendoza	Director Comercial de Servicios Logísticos	42	M	Licenciatura	16
Alfonso Camilli	Director de Recursos Humanos	50	M	Maestría	3 años

El 91% de los principales funcionarios de la Emisora son hombres y el 9% de los principales funcionarios son mujeres. A la fecha de este Prospecto, no cuenta con una política para fomentar la igualdad entre hombres y mujeres en los órganos sociales y entre sus empleados.

No existen conflictos de interés potenciales importantes entre los deberes de los principales funcionarios y sus intereses privados.

A continuación, se describe información biográfica de cada uno de los de los principales funcionarios:

Luis Antonio García. Obtuvo la Licenciatura en Derecho en la Escuela Libre de Derecho. Hasta el 2000 era Director de Operaciones de Minsa Corp, actualmente tiene el puesto de Director General en Almer, cargo que lleva desempeñando por 22 años.

Eduardo Magallón. Obtuvo la Licenciatura en Contaduría Pública por la Universidad de Guadalajara y un Diplomado en Mercadeo y Comercialización de granos por la Universidad de Kansas. Cuenta con 50 años de experiencia en el sector de los Almacenes Generales de Depósito.

Mario Cervantes. Obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo Zootecnista por la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro. Hasta el 2005 era Jefe Administrativo en Cargill, actualmente tiene el puesto de Director de Acopio y Comercialización, cargo que lleva desempeñando por 1.5 años.

Luz Elena Alvarado. Obtuvo la Licenciatura en Informática Administrativa y Posgrado en Desarrollo de Sistemas. Hasta 1998 era la Directora General de Nueva Nacional Textil Manufacturera del Salto SA de CV, actualmente tiene el puesto de Director de Inteligencia Organizacional, cargo que lleva desempeñando por 24 años.

José Manuel Ornelas. Obtuvo la Licenciatura en Derecho por la Universidad de Guadalajara y Maestrías en Derecho Público, Derecho de la Empresa, Derecho Constitucional y Amparo, y una Especialidad en Derecho Penal por la Universidad Panamericana. Hasta el 2004 era el Director de Área en Corporativo Jurídico Espinoza & Espinoza y Asociados, actualmente tiene el puesto de Director Jurídico en Almer, cargo que lleva desempeñando por 18 años.

José de Jesús Guzmán. Obtuvo la Licenciatura en Contaduría Pública y Maestría en Ingeniería Financiera. Hasta el 2012 era el Director de Finanzas de Grupo Perez Morett, actualmente tiene el puesto de Director de Administración y Finanzas en Almer, cargo que lleva desempeñando por 10 años.

Enrique Sanromán. Obtuvo la Licenciatura en Administración Financiera por el Tec de Monterrey y Maestría en Alta Dirección por el IPADE. Cuenta con 14 años de experiencia en Administración y Finanzas.

René Morales Alvarado. . Obtuvo la Licenciatura en Actuaría, maestría en Finanzas en la UNAM y se desempeñó como director de Logística de Hella Automotive hasta 2019, actualmente tiene el puesto de Director de Servicios Logísticos, cargo que lleva desempeñando por 4 años.

Antonio Flores. Obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo por la UASLP, con estudios por el IPADE de ADEA y D1 y un Diplomado en Mercado de Futuros por el Tec de Monterrey. Actualmente tiene el puesto de Director Comercial de Servicios Financieros, cargo que lleva desempeñando por 6 años.

Alejandro Mendoza. Obtuvo la Licenciatura en Negocios Internacionales. Cuenta con 20 años de experiencia en Desarrollo de Negocios.

Alfonso Camilli. Obtuvo la Licenciatura en Derecho con Mención Honorífica en la Universidad Marista y Maestrías en Negocios por el Tec de Monterrey y en Alta Dirección por la Universidad de Alcalá. Hasta el 2019 era el Director de Recursos Humanos de SGS México, actualmente tiene el puesto de Director de Recursos Humanos, cargo que lleva desempeñando por 3 años. Cuenta con 22 años de experiencia en Recursos Humanos.

Prestaciones.

Los consejeros de la Emisora no reciben por concepto de emolumentos cantidad alguna por su participación en las sesiones del Consejo de Administración. Se considera que el ejercicio de dichos cargos en la Emisora es honorífico, por lo que no existe obligación de emolumento o pago alguno.

Órgano de Vigilancia.

La vigilancia del Emisor será encomendada a uno o más Comisarios, quienes deberán satisfacer los requisitos establecidos en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mismos que serán designados por la Asamblea de Accionistas en sesión ordinaria.

Mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas del Emisor celebrada el 29 de abril de 2022, se acordó que la vigilancia del Emisor esté confiada a uno o varios Comisarios. Los Comisarios designados por el Emisor, son los siguientes:

Nombre	Edad	Género	Grado Máximo de estudios	Tiempo laborando en la sociedad
Luis Fernando Amador Monroy (Propietario)	48	Masculino	Lic. en Contaduría Pública	4 Años
Luis López Pérez (Suplente)	46	Masculino	Lic. en Contaduría Pública	5 Años

El 100% del órgano de vigilancia está compuesto por hombres y 0% por mujeres. A la fecha de este Prospecto, no cuentan con una política para fomentar la igualdad entre hombres y mujeres en sus órganos sociales y entre sus empleados.

No existen conflictos de interés potenciales importantes entre los deberes de los comisarios y sus intereses privados.

A continuación, se presenta una descripción biográfica de los comisarios:

Luis Fernando Amador Monroy. Obtuvo la licenciatura en Contaduría Pública. Hasta el 01 de octubre 2021 era Socio Director de Auditoría de Guadalajara, actualmente tiene el puesto de Socio Director de Auditoría de la Unidad de Negocios Occidente en KPMG, cargo que lleva desempeñando por 1.5 años.

Luis López Pérez. Obtuvo la licenciatura en Contaduría Pública. Hasta el 01 de octubre 2021 era Socio de Auditoría Guadalajara, actualmente tiene el puesto de Socio Director de Auditoría Guadalajara en KPMG, cargo que lleva desempeñando por 1.5 años.

Principales accionistas.

La sociedad controladora de la Emisora, la cual es titular del 62.97% de las acciones representativas del capital social de Almer se denomina Promotora Empresarial de Occidente, S.A. de C.V. El restante de las acciones representativas del capital social de la Emisora es propiedad de diversas personas físicas.

A continuación, se muestra la estructura corporativa del Emisor simplificada al 29 de abril de 2022:

Almacenadora Mercader, S.A.	
Accionista	%
Promotora Empresarial de Occidente S.A. de C.V. (controlada a su vez por la Familia Gomez Flores)	62.9740%
Gómez Flores Alfonso Miguel	7.4050%
Gómez Flores Armando	7.4050%
Gómez Flores Claudia Lourdes	7.4050%
Gómez Flores Guillermo	7.4050%
Gómez Flores Omar Raymundo	7.4050%
En copropiedad los Señores Omar Raymundo, Armando, Alfonso Miguel, Guillermo y Claudia Lourdes, todos de apellido Gómez Flores	0.001%
TOTAL	100.00%

La información antes mencionada es la última y más reciente con la que cuenta el Emisor.

Para mayor información, ver la Sección "El Emisor – Estructura corporativa" de este Prospecto.

A la fecha no hay compromisos que impliquen el cambio de control de la Emisora.

Hasta donde es del conocimiento de la Emisora y con base en información anterior, ninguna persona ejerce control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV).

d) Estatutos sociales y otros convenios

A continuación, se presenta una descripción del capital social y un resumen de algunas disposiciones de los estatutos sociales de la Compañía. La descripción resume ciertas disposiciones fundamentales de los estatutos sociales. Esta descripción no pretende ser completa y está calificada en su integridad por referencia a los estatutos sociales de la Compañía.

La Emisora se constituyó el 28 de diciembre de 1995 mediante escritura pública número 7,927 otorgada ante el Licenciado José Luis Rueda Trujillo, notario público número 12 del estado de Querétaro.

Descripción general

La Emisora se denomina "Almacenadora Mercader", es una sociedad anónima, organización auxiliar de crédito constituida conforme a las leyes de México, con una duración indefinida.

Objeto social

La Emisora tiene por objeto:

- El almacenamiento, guarda o conservación, manejo, control, distribución o comercialización de bienes o mercancías bajo su custodia o que se encuentren en tránsito y la expedición de certificados de depósito con o sin bono de prenda.
- Expedir certificados de depósito por mercancías en tránsito, siempre y cuando esta circunstancia se mencione en el cuerpo del certificado, con sujeción a lo señalado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
- Prestar servicios de guarda o conservación, manejo, control, distribución, transmisión, comercialización, así como los demás relacionados con el almacenamiento de bienes y mercancías, que se encuentren bajo su custodia, sin que éstos constituyan su actividad preponderante.
- Recibir en depósito mercancías, efectos nacionales o extranjeros de cualquier clase, por los que se hayan pagado ya las contribuciones correspondientes.
- Recibir productos, bienes o mercancías por los que no se hayan satisfecho las contribuciones de importación que graven las mercancías importadas.
- Realizar la transformación de las mercancías depositadas a fin de aumentar el valor de éstas, sin variar esencialmente su naturaleza, debiendo ajustarse a las disposiciones que prevea la Ley Aduanera.
- Prestar servicios de comercialización y transporte de bienes o mercancías, sin que éstos constituyan su actividad preponderante.
- Certificar la calidad y características de productos, así como valorar bienes o mercancías.
- Operar como Unidad Verificadora de Normas Oficiales Mexicanas, ajustándose al efecto a la legislación aplicable.
- Empacar y envasar los bienes y mercancías recibidos en depósito por cuenta de los depositantes o titulares de los certificados de depósito, así como colocar los marbetes, sellos o etiquetas respectivos.
- Realizar procesos de incorporación de valor agregado, así como la transformación, reparación y ensamble de las mercancías depositadas en bodegas propias, arrendadas o habilitadas a fin de aumentar su valor, sin variar esencialmente su naturaleza.
- Otorgar financiamientos con garantía de bienes o mercancías almacenados en bodegas de su propiedad o en bodegas arrendadas que administren directamente y que estén amparadas con bonos de prenda, así como sobre mercancías en tránsito amparadas con certificados de depósito.
- Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito, de instituciones de seguros y de instituciones de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinados al cumplimiento de su objeto social.
- Emitir obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito, en serie o en masa, para su colocación entre el gran público inversionista.
- Descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de financiamiento que realicen con sus clientes o de las operaciones autorizadas a los almacenes generales de depósito, con las personas de las que reciban financiamiento así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de financiamiento que celebren con sus clientes a efecto de garantizar el pago de las emisiones a que se refiere el punto inmediato anterior.
- Gestionar por cuenta y nombre de los depositantes el otorgamiento de garantías en favor del fisco federal respecto de las mercancías almacenadas por los mismos a fin de garantizar el pago de los impuestos conforme a los procedimientos establecidos en la Ley aduanera.

- Prestar servicios de depósito fiscal así como cualesquier otro expresamente autorizados a los almacenes generales de depósito en los términos de la Ley Aduanera.
- Celebrar toda clase de operaciones de crédito relacionadas con su objeto y ejecutar los actos y celebrar toda clase de contratos o convenios de los que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo el mismo objeto.
- Contratar activa o pasivamente toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos y convenios.
- La adquisición, explotación y enajenación de bienes muebles o inmuebles y derechos reales que estén directamente relacionados con su objeto social.
- Las demás operaciones análogas y conexas que mediante reglas de carácter general autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para los almacenes generales de depósito.

Capital social y acciones

El capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$501'805,611.00 (quinientos un millones ochocientos cinco mil seiscientos once Pesos 00/100 M.N.), mismo que se encuentra íntegramente suscrito y pagado.

A la fecha de la presente, el capital social de la Emisora está representado por 501'805,611 (quinientos un millones ochocientos cinco mil seiscientos once) acciones comunes, nominativas, íntegramente suscritas y pagadas, con valor nominal de \$1.00 (un peso 00/100 M.N.) cada una; de las cuales 255'920,861 (doscientas cincuenta y cinco millones novecientos veinte mil ochocientos sesenta y un) acciones comunes, nominativas, íntegramente suscritas y pagadas que pertenecen a la Serie "A", representativas del capital social fijo, sin derecho a retiro, de la Emisora, y 245'884,750 (doscientos cuarenta y cinco millones ochocientos ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta) acciones comunes, nominativas, íntegramente suscritas y pagadas que pertenecen a la Serie "B", representativas del capital social variable de la Emisora.

La Emisora deberá contar con un capital mínimo, suscrito y pagado sin derecho a retiro por el monto que le corresponda conforme a lo establecido por los artículos 12 y 12 bis de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Asimismo, el capital contable de la Emisora, en ningún momento deberá ser inferior al capital mínimo sin derecho a retiro que deba mantener la Emisora y deberá cumplir con los requerimientos de capital que se establezcan mediante disposiciones de carácter general emitidas por las autoridades financieras, según resulte aplicable.

Las personas físicas o morales que pretendan adquirir directa o indirectamente más del diez por ciento del capital social ordinario, o bien, otorgar garantía sobre las acciones que representen dicho porcentaje, así como la persona o grupo de personas que pretendan adquirir el veinte por ciento o más de las acciones ordinarias de la Emisora, u obtener el control de la misma, deberán solicitar y obtener previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por lo que no podrán ser inscritos en el libro de Registro de Acciones hasta en tanto no exhiban dicha autorización. En ningún momento podrán participar en el capital de la Emisora, directa o indirectamente, Gobiernos extranjeros, Organizaciones Auxiliares de Crédito, casas de cambio, instituciones de fianzas, sociedades mutualistas de seguros y las demás entidades financieras que encuentren prohibición en sus leyes especiales, salvo en los casos señalados en los incisos uno y dos de la fracción tercera del artículo 8vo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Aumentos y reducciones de capital

La amortización y retiro de acciones, salvo acuerdo en contrario de los accionistas adoptado en Asamblea de Accionistas, o mediante resolución unánime de los accionistas tomada fuera de asamblea, pero en el domicilio social, y confirmada por escrito, deberán realizarse entre los accionistas en proporción a las acciones de que cada uno sea titular.

Transmisión de acciones

La transmisión o el traspaso de las acciones solo podrá hacerse con previa notificación al Consejo de Administración, aun cuando la persona que pretenda la adquisición ya sea accionista. La transmisión o traspaso se efectuará mediante endoso o cualquier otro medio legal y entrega del título correspondiente. La transmisión o traspaso producirá efectos, respecto de la Emisora, a partir de la inscripción en el libro de registro de acciones.

Los accionistas tendrán el derecho preferente, en proporción al número de sus acciones, para suscribir las que se emitan en caso de aumento de capital social. Este derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la publicación en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, del acuerdo de la Asamblea sobre el aumento de capital.

Certificados de acciones y registros de accionistas.

Los certificados provisionales y los títulos definitivos de acciones, llevarán numeración progresiva y contendrán todos los datos que requiere el artículo 125 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como el texto completo señalado en las cláusulas décima y décima sexta de los estatutos, y serán firmados por dos Consejeros (dichas firmas podrán ser impresas por facsímil). Los títulos definitivos deberán llevar adheridos cupones que se desprenderán del título y que se entregarán a la Emisora contra el pago de dividendos.

Todos los certificados de acciones podrán amparar una o varias acciones y cualquier accionista podrá solicitar del Consejo de Administración el canje de cualquier certificado que previamente se hubiere emitido a su favor por uno o varios certificados nuevos. El número de acciones amparadas por los certificados nuevos debe ser igual por el de los certificados sustituidos.

Accionistas extranjeros

La Emisora es de nacionalidad mexicana, por lo que los socios extranjeros actuales o futuros de la misma se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones que adquieran o de que sean titulares de la Emisora, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular dicha Emisora, o bien de los derechos y obligaciones que deriven los contratos en que sea parte la propia Emisora con autoridades Mexicanas, y a no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación las participaciones sociales que hubieren adquirido.

Asamblea de accionistas

La Asamblea de accionistas es el órgano supremo de la Emisora y sus resoluciones serán obligatorias para todos los accionistas, aún los ausentes o disidentes gozarán de los derechos que les conceden los artículos 201 y 206 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y los accionistas ausentes, en su caso, el derecho a que se refiere el artículo 201 de la propia Ley.

Las asambleas de accionistas serán ordinarias, extraordinarias y especiales según lo establecido en los estatutos.

Las asambleas de accionistas se sujetan a lo dispuesto en los estatutos de la Emisora que de forma enunciativa ordenan lo siguiente:

- Salvo las estipulaciones en contrario contenidas en los estatutos, las asambleas de accionistas podrán celebrarse cuando lo juzgue conveniente el Consejo de Administración, el Presidente del Consejo, el Secretario del propio Consejo o a solicitud de un Comisario, o de accionistas que posean,

en total, un número de acciones que por lo menos representen el 33% del capital suscrito y pagado de la Emisora o por cualquier accionista en los casos previstos por el artículo 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

- Las asambleas ordinarias deberán celebrarse cuando menos una vez cada año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio social, y deberán incluir entre los temas a tratar en el orden del día, el discutir, el aprobar o modificar el informe a que se refiere el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y nombrar o ratificar al Consejo de Administración y a los Comisarios y determinar sus emolumentos.
- Cualquier Asamblea de Accionistas podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria, y toda asamblea que se haya instalado sin la publicación de la convocatoria y que se suspenda por cualquier razón, podrá reunirse sin previa convocatoria si los accionistas que representan la totalidad de las acciones con derecho a voto en dicha asamblea se encuentran presentes o representados en el momento de la votación.
- Salvo el caso de orden judicial en contrario, para concurrir a cualquier Asamblea de Accionistas, la Emisora únicamente reconocerá como tenedores de acciones, aquellas personas físicas o morales, cuyos nombres se encuentren inscritos en el libro de registro de acciones, y dicha inscripción en el mencionado libro, será suficiente para permitir la entrada de dicha persona a la asamblea.
- Todas las asambleas de accionistas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, asistido por el Secretario del propio Consejo. A falta de uno o de otro, o de ambos, actuarán en su lugar como Presidente y Secretario, según sea el caso, quienes sean designados en ese momento en la asamblea por simple mayoría de votos.
- Con excepción de acciones de voto limitado que sean emitidas por la Emisora, cada acción da derecho a emitir un voto en cualquier Asamblea de Accionistas.
- Las acciones de voto limitado otorgarán a sus tenedores derechos de voto exclusivamente en asuntos relativos a cambio de objeto social, fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación de la Emisora.
- Comprobada la existencia del quórum para la asamblea, la persona que presida o la que se designe para estos efectos, la declarará legalmente instalada y someterá a su consideración los puntos del orden del día.
- Todas las votaciones serán económicas a menos que los asistentes que posean o representen una mayoría de las acciones presentes acuerden que el voto sea por escrito.
- Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier Asamblea Ordinaria de Accionistas, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de la mayoría de las acciones con derecho a voto presente o representado.
- Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier Asamblea Extraordinaria de Accionistas, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo del número de acciones que representen por lo menos la mitad del capital social en los términos del artículo 191 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier Asamblea Especial de Accionistas, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de por lo menos la mitad del número total de acciones de la serie afectada.
- Los accionistas podrán adoptar cualquier resolución que les competa, fuera de asamblea, siempre y cuando la resolución respectiva sea aprobada por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto o el total de las acciones de la serie de acciones de que se trate, cuando corresponda a una asamblea especial. Las resoluciones que se adopten de esta manera tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que aquéllas que hayan sido adoptadas por los accionistas reunidos en asamblea general o especial, siempre y cuando se confirme por escrito, cumpliéndose con los establecidos en los estatutos.

Administración de la Emisora

La Emisora será administrada por un Consejo de Administración que será integrado por un mínimo de 5 (cinco) y un máximo de 15 (quince) consejeros propietarios, de los cuales los que integren cuando menos el 25% veinticinco por ciento deben ser independientes. Por cada consejero propietario se podrá designar

a un suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener este mismo carácter.

Los miembros del Consejo de Administración serán electos por la Asamblea de Accionistas. Los accionistas que representen, cuando menos, el diez por ciento del capital pagado de la Emisora, tendrán derecho a designar a un consejero. Sólo podrá revocarse el nombramiento de estos consejeros cuando se revoque el de todos los demás, sin perjuicio de la facultad de remoción otorgada en términos de lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. La mayoría de los miembros del Consejo de Administración deberán ser mexicanos o extranjeros residentes en territorio nacional en términos del Código Fiscal de la Federación. Los nombramientos de los consejeros deberán recaer en personas que cuenten con calidad técnica, honorabilidad e historial crediticio satisfactorio, así como con amplios conocimientos y experiencia en materia financiera, legal o administrativa. En ningún caso podrán ser consejeros de la Emisora, las personas descritas en el segundo párrafo del artículo 8vo. Bis 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Los cargos de consejeros independientes de la Emisora, deberán recaer en personas ajenas a la administración de la misma, y deberán reunir los requisitos y condiciones que determine la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante disposiciones de carácter general. En ningún caso podrán ser consejeros independientes de la Emisora, las personas descritas en el segundo párrafo del artículo 8vo. Bis 2 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Los accionistas elegirán de entre los consejeros designados, un Presidente del Consejo de Administración. Los accionistas elegirán adicionalmente a un Secretario del Consejo de Administración que podrá tener o no tener el carácter de Consejero. Cuando la designación no fuese realizada por los accionistas, la misma será realizada por los propios Consejeros por mayoría de votos.

Los consejeros propietarios permanecerán en su cargo por tiempo indefinido hasta que sus sucesores hayan sido nombrados y tomen posesión de sus cargos, pero podrán ser removidos en cualquier momento por los accionistas que los eligieron. Los consejeros que por cualquier causa falten definitiva o temporalmente, serán sustituidos por los respectivos suplentes, hasta que los accionistas designen al sucesor o a los sucesores, en su caso.

El Consejo de Administración se reunirá únicamente dentro del domicilio social de la Emisora cuantas veces lo juzgue necesario o conveniente su presidente en funciones. Adicionalmente el Presidente convocará a sesión del Consejo de Administración a petición por escrito de dos o más Consejeros dentro de los diez días naturales a la fecha en la que reciba la solicitud correspondiente. Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Administración deberán ser enviadas por escrito a cada uno de los consejeros, así como a todos los Comisarios con por lo menos quince días naturales de anticipación a la fecha de la sesión por facsímil o telegrama y confirmado, por carta enviada por caneo o mensajería a la última dirección que dichos destinatarios hayan registrado con el Secretario del Consejo de Administración. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión. Cualquier sesión del Consejo podrá celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, cuando estén presentes en ella todos los Consejeros.

Con respecto a las sesiones del Consejo de Administración, se observarán los estatutos de la Emisora, tomando en cuenta los "asuntos relevantes" que deben ser sometidos a la resolución del Consejo y aprobados por una mayoría de sus miembros que incluya a los consejeros nombrados por los accionistas de la serie "B".

El Consejo de Administración tendrá las más amplias facultades reconocidas por la ley a un mandatario general para celebrar todo tipo de contratos y para realizar toda clase de actos y operaciones que por ley o por disposición de estos estatutos no estén reservados a una Asamblea de Accionistas en el entendido y con la limitación de que las resoluciones del consejo sobre algún Asunto Relevante deberán ser aprobadas por los consejeros nombrados por los accionistas de la serie "B". El Consejo de Administración tendrá en consecuencia la facultad de administrar y dirigir los negocios de la Emisora, realizar todos y cada uno de los objetos sociales de la misma y representar a ésta ante toda clase de personas y autoridades judiciales (civiles, familiares y penales), laborales o administrativas, ya sean federales, estatales municipales. En consecuencia, el Consejo de Administración goza de los poderes y facultades que se establecen en los estatutos.

Funcionarios

La Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración, mediante resolución, designarán uno o más directores o gerentes generales, gerentes especiales, funcionarios o apoderados quienes podrán ser o no accionistas o consejeros. Dichas personas gozarán de las facultades que expresamente se les confieran, en el entendido que el otorgamiento de facultades para la realización de actos o actividades consideradas como Asuntos Relevantes quedará en todo caso sujeta a lo contemplado en los estatutos. El Director General y los funcionarios de la Emisora que ocupen cargos con las dos jerarquías inmediatas inferiores a las de este, deberán ser personas que cuenten con elegibilidad crediticia y honorabilidad, y que además reúnan los requisitos establecidos en el artículo 8vo. Bis 3 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. La Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración a su discreción, podrán remover a cualquier persona designada conforme a esta cláusula.

Vigilancia de la Emisora

La vigilancia de la Emisora estará confiada a uno varios Comisarios de conformidad con el artículo 164 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los comisarios deberán contar con calidad técnica, honorabilidad e historial crediticio satisfactorio, así como contar con amplios conocimientos y experiencia en materia financiera, contable, legal o administrativa y ser residentes en territorio mexicano, en términos de lo dispuesto por el Código Fiscal de la Federación. Los Comisarios durarán en su cargo un año, o hasta que sus sucesores hayan sido designados y tomen posesión de sus cargos. En la Asamblea de Accionistas en que se designe uno o más Comisarios, cada grupo minoritario de accionistas que represente por lo menos un 15% del capital social de la Emisora tendrá el derecho de designar un Comisario, que podrá ser o no accionista de la Emisora. No podrán ser Comisarios los directores generales, gerentes, apoderados o empleados de la Emisora, ni de aquellas Sociedades que sean accionistas de la Emisora por más de un 25% del capital social o de aquellas Sociedades de la que la Emisora sea accionista en más de un 50%; ni el Presidente y demás miembros de su Consejo de Administración, ni los parientes consanguíneos de ésta en línea recta, sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto y los afines dentro del segundo. No podrán ser comisarios propietarios o suplentes de la Emisora, las personas descritas en la fracción X décima del artículo 8vo. de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Cualquier Comisario de la Emisora tendrá las facultades que le otorgan los Estatutos de la Emisora, el artículo 166 y demás aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Ejercicio fiscal, estados financieros y responsabilidad

El ejercicio fiscal de la Emisora será del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, pudiendo ser el primero y el último de ellos irregulares.

Los informes de la administración y de los Comisarios, y los estados financieros requeridos por el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, serán preparados al cierre de cada ejercicio social y contendrán toda la información requerida por dicho artículo. Dichos estados financieros se prepararán dentro de los 3 meses siguientes al cierre de cada ejercicio social, y junto con el informe de la administración, serán puestos a disposición de los accionistas con por lo menos 15 días naturales antes de la fecha fijada para Asamblea de Accionistas en que se vayan a discutir.

De las utilidades se separará por lo menos un diez por ciento para constituir un fondo de reserva de capital hasta alcanzar una suma igual al importe del capital pagado. Las cantidades por concepto de prima u otro similar pagadas por los suscriptores de acciones sobre su valor nominal se llevarán a un fondo especial de reserva, pero sólo podrán ser computadas como capital, para el efecto de determinar la existencia del capital que como mínimo exige la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Asimismo, la Emisora deberá constituir una reserva de contingencia con objeto de cubrir reclamaciones en

caso de faltantes de mercancías en bodegas propias, arrendadas o habilitadas. La conformación e inversión de dicha reserva se ajustará a las reglas de carácter general aplicables.

La responsabilidad de cada accionista quedará limitada al pago de sus acciones

Disolución y liquidación de la Emisora

Para la disolución y liquidación de la Emisora, se estará a lo previsto en el Capítulo Dos, Título Cuarto de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y a los Capítulos Diez y Once de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

En lo no previsto en los estatutos se estará a lo dispuesto por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, las leyes mercantiles, los usos mercantiles imperantes entre las organizaciones auxiliares del crédito y el derecho común en el orden citado

Los estatutos de la Emisora y cualquier modificación a los mismos, deberán ser sometidos a la aprobación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y una vez que se obtenga dicha aprobación, podrán presentarse para su inscripción en el Registro Público de Comercio, debiendo proporcionar a dicha Secretaría, los datos de inscripción respectivos dentro de los quince días hábiles siguientes al otorgamiento del mismo.

La Emisora llevará un registro de los certificados de depósito que expida, observando los requisitos señalados por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y de las reglas generales aplicables. La Emisora no podrá oponer a los tenedores de los certificados de depósito y bonos de prenda, la falta de registro o la ausencia de anotaciones en el mismo, como una excepción de entregar las mercancías depositadas.

La Emisora deberá inscribir en el Registro Único de Certificados, Almacenes y Mercancías a que se refiere la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, los certificados de depósito y bonos de prenda que emita, sus cancelaciones y demás información que la citada Ley determine. Asimismo, la Emisora deberá recabar y verificar la información y documentación relativa a la identificación de sus clientes y usuarios.

5) PERSONAS RESPONSABLES

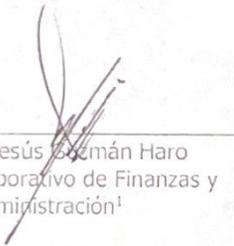
EMISOR

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

ALMACENADORA MERCADER, S.A., ORGANIZACIÓN AUXILIAR DE CRÉDITO



Luis Antonio García Serrato
Director General



José de Jesús Escamán Haro
Director Corporativo de Finanzas y
Administración¹



José Manuel Ornelas Rodríguez
Director Corporativo Jurídico y Seguridad
Integral²

¹ Realiza funciones equivalentes a las de un Director de Finanzas.
² Realiza funciones equivalentes a las de un Director Jurídico.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada, en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos del Programa y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada, está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia del Programa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER**



Por: Eric Fernando Ramos Vargas
Cargo: Apoderado

INTERMEDIARIO COLOCADOR

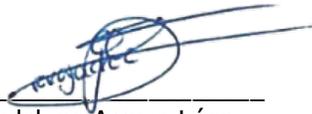
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada, en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos del Programa y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada, está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia del Programa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

CASA DE BOLSA BANORTE, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO BANORTE



Por: Alejandro Osorio Pérez
Cargo: Apoderado



Por: Erick Guadalupe Arroyo López
Cargo: Apoderado

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada, en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos del Programa y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada, está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia del Programa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

INTERCAM CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. INTERCAM GRUPO FINANCIERO



Por: Carlos Enrique Valenzuela Dosal
Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Almacenadora Mercader, S.A., Organización Auxiliar del Crédito (la "Emisora") y subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, así como al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas (en conjunto, "los Estados Financieros Consolidados"); que se incorporan por referencia en el presente prospecto de colocación (el "Prospecto"), relativo a la oferta pública para la emisión del programa de certificados bursátiles de largo plazo, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, los Estados Financieros Consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, así como al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, que se incorporan por referencia en el presente Prospecto, fueron dictaminados de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría con fecha 29 de marzo de 2023 y 28 de marzo de 2022, respectivamente.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el presente Prospecto que no provenga de los Estados Financieros Consolidados por él dictaminados".

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. César Armando Silva Villalpando
Socio de Auditoría

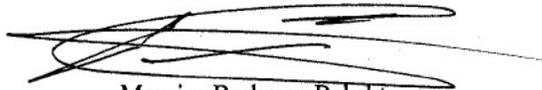


C.P.C. Luis Fernando Amador Monroy
Representante Legal

ASESOR LEGAL INDEPENDIENTE

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

Galicia Abogados, S.C.



Maurice Berkman Baksht
Socio

6) ANEXOS

Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo.

a) Estados financieros

La información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia a los estados financieros auditados del Emisor, por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, presentados ante la CNBV el 21 de abril de 2023 y el 9 de marzo de 2023, y a la BMV el 21 de abril de 2023 y el 01 de abril de 2022, respectivamente, y (ii) los estados financieros internos correspondiente al periodo terminado el 31 de marzo de 2023 de Almer, presentados a la CNBV y a la BMV el 28 de abril de 2023. Dicha información puede ser consultada gratuitamente en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor, en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.almer.com.mx

b) Opinión legal



CDMX
T. +52 (55) 5540 9200
MTV
T. +52 (81) 9689 9030
galicia.com.mx

Torre del Bosque
Blvd. Manuel Ávila Camacho #24, piso 7
Lomas de Chapultepec
11000, Ciudad de México

Torre Sofia
Av. Ricardo Margáin #440
Desp. 901, Valle del Campestre
66265, San Pedro Garza García, NL

Ciudad de México, México, a 12 de junio de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7,
Colonia Guadalupe Inn,
C.P. 01020, Ciudad de México, México.

Estimados señores:

Hago referencia a la solicitud de fecha 30 de noviembre de 2022 y su alcance de fecha 21 de abril de 2023 presentadas por Almacenadora Mercader, S.A., Organización Auxiliar del Crédito (el "Emisor") ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") para la autorización de: (i) la inscripción preventiva de certificados bursátiles de largo plazo (los "Certificados Bursátiles") en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") a cargo de esa H. Comisión bajo la modalidad de programa de colocación (el "Programa") por un monto total autorizado de, hasta, \$1,000,000,000.00 (mil millones de pesos 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos ("México")), con carácter revolvente o su equivalente en UDIs o Dólares, (ii) la difusión de la documentación correspondiente a la primera emisión de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 moneda de curso legal en México) al amparo del Programa (la "Emisión"), (iii) la autorización para la oferta pública de Certificados Bursátiles que se realice, de tiempo en tiempo, al amparo del Programa, y (iv) la difusión del prospecto de colocación del Programa.

El Emisor me ha solicitado emitir la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por el artículo 2, fracción I, inciso h) de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y demás participantes del mercado de Valores", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas (las "Disposiciones de Carácter General") y el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

Para efectos de la presente opinión, he revisado los siguientes documentos:

(a) Acta constitutiva y estatutos sociales vigentes del Emisor. Copia certificada de (i) la escritura pública número 7,927 de fecha 28 de diciembre de 1995, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Rueda Trujillo, notario público número 12 de la ciudad de Santiago, Querétaro, Querétaro, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) bajo el folio mercantil número 205856 de fecha 22 de febrero de 1996, en la que se hace constar la constitución del Emisor y (ii) la póliza pública número 12,722 de fecha 14 de septiembre de 2016,

otorgada ante la fe del licenciado Sergio Ramírez Fernández, corredor público número 23 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en la que se llevó a cabo la protocolización de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Emisora de fecha 26 de agosto de 2016, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, bajo el folio mercantil electrónico número 1235, el 15 de noviembre de 2016, en la que se hace constar los estatutos sociales actuales del Emisor, según fue confirmado por el Emisor.

(b) Poderes del Emisor. Copia certificada de la **(i)** escritura pública número 61,371 de fecha 1 de octubre de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Javier Herrera Anaya, notario público número 29 del municipio de Guadalajara, Jalisco, inscrita en el Registro Público de Guadalajara, Jalisco, bajo el folio mercantil electrónico número 1235, de fecha 3 de julio de 2020, mediante la cual se protocolizó el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 17 de septiembre de 2019, en la cual entre otros, se acordó otorgar los poderes por parte de la Sociedad a favor de Luis Antonio García Serrato para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, otorgar y suscribir títulos de crédito y para sustituir, delegar y conferir poderes, todos ellos, en nombre y representación de la Sociedad, a ser ejercidos de manera individual; **(ii)** escritura pública número 33,794 de fecha 7 de julio de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Javier Lozano Casillas, notario público número 106 del municipio de Guadalajara, Jalisco, inscrita en el Registro Público de Guadalajara, Jalisco, bajo el folio mercantil electrónico número 1235, de fecha 20 de agosto de 2020, mediante la cual se protocolizó el otorgamiento de los poderes por parte de la Sociedad a favor de José de Jesús Guzmán Haro para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de administración en materia laboral, otorgar y suscribir títulos de crédito, actos de administración en asuntos fiscales y administrativos y para sustituir, delegar y conferir poderes, todos ellos, en nombre y representación de la Sociedad, a ser ejercidos de manera individual; y **(iii)** escritura pública número 34,774 de fecha 19 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Javier Lozano Casillas, notario público número 106 del municipio de Guadalajara, Jalisco, inscrita en el Registro Público de Guadalajara, Jalisco, bajo el folio mercantil electrónico número 1235, de fecha 17 de noviembre de 2020, mediante la cual se protocolizó el otorgamiento de los poderes por parte de la Sociedad a favor de Héctor Eduardo Magallón Gracián para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de administración en materia laboral, otorgar y suscribir títulos de crédito y para actos de administración en asuntos fiscales y administrativos, todos ellos, en nombre y representación de la Sociedad, a ser ejercidos de manera individual y de manera conjunta, según fue confirmado por el Emisor como los poderes vigentes del Emisor.

(c) Acta constitutiva y estatutos sociales del Representante Común. Copia certificada de la **(i)** escritura pública número 5,940 de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la notaría pública número 140 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), en la que aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 686 con fecha febrero de 1979, en donde se hace constar la constitución de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común"), y **(ii)** escritura pública número 33,558, de fecha 22 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), mediante la cual se realizó una compulsión de los estatutos sociales vigente del Representante Común, según fue confirmado por el representante Común.

(d) Poderes del Representante Común. Copia certificada de la escritura pública número 42,858, de fecha 1 de agosto de 2018, otorgada ante el licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, titular de la notaría pública número 71 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 686* con fecha 16 de agosto de 2018, que contiene el otorgamiento de poderes para realizar actos de administración en los términos del artículo 2554 del Código Civil Federal y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la LGTOC otorgados por el Representante

Común en favor de Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Gilberto Salazar Salazar, Elena Rodríguez Moreno, María Patricia Vinales Osnaya, Alejandra Tapia Jiménez, Araceli Uribe Bárcenas, José Luis Urrea Saucedo, Jacqueline Nayeli Parra Mota, Héctor Galeano Castillo, Juan Manuel Lara Escobar, José Daniel Hernández Torres, Jesús Abraham Cantú Orozco, Claudia Alicia García Ramírez, Juan Carlos Montero López e Ivette Hernández Núñez, mismos que podrán ser ejercidos de manera individual o conjunta, según corresponda, únicamente cuando el Representante Común actúe con el carácter de representante común de tenedores de valores (los apoderados mencionados en este párrafo, conjuntamente los "Apoderados del Representante Común"), según fue confirmado por el Representante Común como los poderes vigentes del Representante Común.

(e) Autorización del consejo de administración del Emisor. Original de la certificación del Secretario del Consejo de Administración de la Emisora de fecha 22 de noviembre de 2022, por virtud de la cual, certifica, de manera parcial, las resoluciones adoptadas en la Sesión del Consejo de Administración del Emisor de fecha 22 de noviembre de 2022, en la cual estuvieron reunidos la totalidad de los miembros del Consejo de Administración del Emisor, y por virtud de la cual se aprobó por unanimidad, entre otros, (i) el establecimiento del Programa, (ii) la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, (iii) la realización de emisiones y ofertas públicas de certificados bursátiles al amparo del Programa y (iv) el otorgamiento de poderes en favor de los señores José de Jesús Guzmán Haro, José Manuel Ornelas Rodríguez, Adalberto García Verdugo, Luis Antonio García Serrato, Enrique Sanromán González y Eduardo Magallón Gracián, para ser ejercidos conjuntamente por cualesquiera dos de ellos, para que, entre otros, determinen todos y cualesquiera términos, condiciones y demás características del Programa y las emisiones que se realicen al amparo del mismo (la "Autorización").

(f) Título. El proyecto del título que documentará los Certificados Bursátiles a ser emitidos en la Emisión, según el mismo se firmará en términos del proyecto presentado ante esa H. Comisión en la Solicitud (el "Título").

(g) Solicitud dirigida a la Comisión. El escrito de solicitud dirigido a la Comisión de fecha 30 de noviembre de 2022 y sus alcances de fecha 21 de abril de 2023, 31 de mayo de 2023 y 9 de junio de 2023, en los cuales el Emisor indicó y determinó las características del Programa y de la Emisión incluyendo el plazo mínimo y máximo de cada Emisión al amparo del Programa (la "Solicitud").

Para emitir la presente opinión, he presumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole: (i) la autenticidad de los documentos que me fueron proporcionados por el Emisor y el Representante Común, (ii) que las copias certificadas que revisé son copias fieles de sus respectivos originales, (iii) que, a la fecha de la presente, el Emisor no ha revocado o modificado los poderes otorgados a los Apoderados del Emisor, (iv) que, a la fecha de la presente, el Representante Común no ha revocado o modificado los poderes otorgados a los Apoderados del Representante Común, (v) que, a la fecha de la presente, los estatutos sociales del Emisor y del Representante Común no han sufrido modificaciones posteriores a las que se mencionan en los documentos descritos en los incisos (a) y (c) anteriores, y (vi) que todas las autorizaciones relacionadas con el establecimiento del Programa y la Emisión están en vigor.

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones mencionadas más adelante, soy de la opinión que:

(1) El Emisor es una sociedad anónima, organización auxiliar del crédito, legalmente constituida y existente al amparo de las leyes de México y sus estatutos sociales le permiten emitir y suscribir los Certificados Bursátiles.

(2) Los Apoderados del Emisor cuentan con facultades suficientes para suscribir el Título que represente los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, en nombre y representación del Emisor, las cuales podrán ser ejercidas de manera individual.

(3) Los Apoderados del Representante Común, de manera individual o conjunta, según corresponda, cuentan con facultades suficientes para firmar el Título que representará los Certificados Bursátiles en nombre y en representación del Representante Común, las cuales deberán ser ejercidas de manera conjunta por dos de los Apoderados del Representante Común, a efectos de aceptar su encargo y los derechos y obligaciones que se le confieren en el mismo.

(4) Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la autorización de la Comisión para la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, la suscripción del Título que documentará los Certificados Bursátiles y el depósito del Título que represente los Certificados Bursátiles ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.), los Certificados Bursátiles constituirán una obligación jurídicamente válida del Emisor y exigible en su contra conformidad con sus términos.

(5) Los acuerdos contenidos en la Autorización y la información contenida en la Solicitud y su alcance de fecha 21 de abril de 2023 para llevar a cabo la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores al amparo del Programa, así como llevar a cabo la Emisión son jurídicamente válidos en términos de los estatutos sociales vigentes del Emisor.

Las opiniones anteriores se basan en la documentación e información referida en los puntos (a) a (g) anteriores, misma que nos fue proporcionada por el Emisor y el Representante Común, según corresponda, para mi revisión y no implica en modo alguno haber realizado revisión o investigación independiente, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que están involucrados el Emisor y el Representante Común. La asesoría que brindé se ha limitado a las cuestiones particulares indicadas en la presente y no ha consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos laborales, fiscales, contenciosos o de litigio o en el examen de obligaciones contractuales asumidas por el Emisor y el Representante Común frente a terceros distintas a las establecidas en los documentos de la opinión.

Asimismo, mi opinión está sujeta a las siguientes limitaciones específicas:

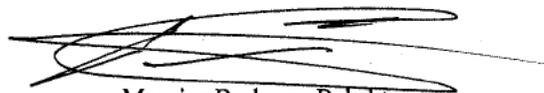
- a. Se basa en documentación proporcionada por el Emisor y el Representante Común para rendir la presente opinión, misma que se encuentra en mi poder, así como en las circunstancias existentes a la fecha y de las que tengo conocimiento;
- b. No se refiere ni incluye a subsidiaria alguna, a accionistas, sociedades controladoras o filiales de ninguna de las personas mencionadas en la presente opinión;
- c. Se limita a (1) las cuestiones a las que hace referencia la fracción IV del artículo 85 y la fracción II del artículo 87 de la LMV, la fracción I, inciso (h) del artículo 2 y el inciso (b) de la fracción (II) del artículo 7 de las Disposiciones, respecto de las cuales he recibido instrucciones expresas de actuar y sobre las cuales he puesto atención especial, y (2) cuestiones de derecho aplicable y vigente en México, por lo que no emito opinión alguna respecto de leyes aplicables en otras jurisdicciones;
- d. No emito opinión respecto del tratamiento y régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles;

- e. Las disposiciones contenidas en los Documentos de la Opinión que confieren facultades discrecionales a cualquier parte de los mismos no pueden ejercerse de manera que sean inconsistentes con las disposiciones contenidas en los mismos ni evitar el requerimiento por parte de la autoridad competente para presentar pruebas del fundamento de cualquier determinación; asimismo, cualquier certificado, aviso o notificación que pretenda considerarse como definitivo y obligatorio en relación con alguna parte, podrá ser impugnada por ésta ante los tribunales competentes;
- f. La presente opinión se basa en las declaraciones, información y documentación proporcionadas por funcionarios del Emisor y el Representante Común, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad de las declaraciones, información y documentación proporcionadas por dichos funcionarios;
- g. La validez y exigibilidad de los Documentos de la Opinión, según sea aplicable, podrían estar limitadas en virtud de las disposiciones, resoluciones, interpretaciones y decisiones judiciales en materia laboral, de concursos mercantiles, quiebra, insolvencia, liquidación o las disposiciones de cualquier ley similar que afecte los derechos de acreedores en general;
- h. No hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno para efectos de la presente opinión legal; y
- i. No aceptamos responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que se hace referencia en la presente opinión.

Las manifestaciones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas y otras situaciones similares. No expreso manifestación alguna ni adquiero compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o información descrita que resulte de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

Atentamente,

Galicia Abogados, S.C.



Maurice Berkman Baksh
Socio

Licenciado en Derecho responsable de la presente Opinión Legal
con cédula profesional número 3374932