



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

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$2,000,000,000.00 (DOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).

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 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:	Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero
Clave de pizarra genérica:	“VALARRE”.
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.
Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100), 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 la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de programa, expedido por parte de la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado y con carácter revolvente.
Valor nominal:	El valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada emisión en el Suplemento y Título correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de un múltiplo de \$100.00 (cien Pesos 00/100).
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 de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.
Tasa de interés:	Los Certificados Bursátiles podrán colocarse a descuento o a rendimiento (variable o fijo), según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Título correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.
Tasa de 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 correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos 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 Título correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“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 de la Emisora.
Amortización:	Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal mediante un solo pago en la fecha de vencimiento o mediante amortizaciones periódicas, según se establezca para cada Emisión en el Suplemento y Título correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.
Obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y causales de vencimiento anticipado:	Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y casos de vencimiento anticipado, según se indique en el Suplemento y Título correspondiente, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos.
Garantías:	Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa serán quirografarios.
Respaldo en el Pago de los Certificados Bursátiles:	<p>El Emisor, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (en dicho carácter, el “<u>Fideicomitente</u>”), con fecha de 29 de enero de 2025, celebró con Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, única y exclusivamente, en su carácter de fiduciario (el “<u>Fiduciario</u>”), un contrato de fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago número F1032, según el mismo ha sido modificado de conformidad con un primer convenio modificatorio de fecha 17 de julio de 2025 (el “<u>Fideicomiso de Respaldo de Pago</u>”), a fin de establecer un mecanismo de respaldo en el pago de principal y reserva para el servicio de la deuda de los Certificados Bursátiles en beneficio de sus Tenedores y mediante la designación del Representante Común, como fideicomisario en primer lugar (en dicho carácter, el “<u>Fideicomisario en Primer Lugar</u>”).</p> <p>En términos generales, el patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago estará integrado principalmente por la aportación inicial del Fideicomitente y, por las aportaciones subsecuentes que realice el Fideicomitente, las cuales serán destinadas por el Fiduciario para: (i) llevar a cabo la adquisición de uno o más bonos cupón cero, para cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa, a ser emitidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (o cualquier otra institución financiera de nacionalidad mexicana de la más alta calidad crediticia en la escala local designada por el Fideicomitente), cuyo costo de adquisición será inferior al de su valor nominal y a cuyo vencimiento le otorgará al Fiduciario el derecho a recibir, para beneficio de los Tenedores, el importe del valor nominal de dicho título de crédito (cada uno, un “<u>Bono Cupón Cero</u>”); y (ii) constituir un fondo de reserva por la cantidad que corresponda (el “<u>Fondo de Reserva</u>”), la cual podrá ser utilizada para llevar a cabo pagos de principal y/o intereses de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.</p> <p>Conforme a los fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario: (i) siempre que exista y se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomisario en Primer Lugar, utilizará y aplicará hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren cada Fondo de Reserva y/o los Recursos de la Redención que reciba, según corresponda, para realizar el pago a los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión; (ii) siempre que NO se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, llevará a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero en la fecha de su respectivo vencimiento y utilizará los Recursos de la Redención para aplicarlos hasta donde basten y alcancen al pago, a favor de los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento.</p> <p>En caso de que las cantidades que se obtengan del Fideicomiso de Respaldo de Pago no sean suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención de los Bonos Cupón Cero.</p> <p>El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago empezará con al menos el 33.33% (treinta y tres punto</p>

treinta y tres por ciento) del valor nominal de la emisión correspondiente e irá incrementando su respaldo conforme incremente el valor de cada Bono Cupón Cero.

Para una descripción más detallada de los términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago, ver la sección “Características del Programa” – “Respaldo en el Pago de los Certificados Bursátiles” del presente Prospecto.

Posibles adquirentes:	Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Representante Común de los Tenedores:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, 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, un dictamen 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 denominación de la Emisión, 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 un Título, mismo que se depositará 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 Título correspondiente, 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.
Intermediarios Colocadores:	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, o cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



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

VALUE, S.A. DE C.V. CASA DE BOLSA, VALUE GRUPO FINANCIERO, FORMA PARTE DEL MISMO GRUPO FINANCIERO QUE EL

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

EL FIDEICOMISO DE RESPALDO DE PAGO NO ES UNA GARANTÍA PARCIAL NI TOTAL DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CONSTITUYE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE UNA FUENTE ALTERNA DE PAGO. EN CASO DE QUE EL MECANISMO DE REDENCIÓN DE LOS BONOS CUPÓN CERO QUE SEAN PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO DE RESPALDO DE PAGO SE UTILICE ANTES DE LA FECHA DE SU VENCIMIENTO, LAS CANTIDADES QUE OBTENGA EL FIDUCIARIO PODRÍAN NO SER SUFICIENTES PARA LIQUIDAR LA TOTALIDAD DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, EN CONSECUENCIA, LOS TENEDORES A TRAVÉS DEL REPRESENTANTE COMÚN, MANTENDRÁN EL DERECHO A EXIGIR AL EMISOR LA DIFERENCIA QUE NO SEA PAGADA CON LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA REDENCIÓN DE LOS BONOS CUPÓN CERO. NI BANOBRAS NI EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE RESPALDO DE PAGO ESTARÁN OBLIGADOS A PAGAR A LOS TENEDORES CANTIDAD ALGUNA BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa que se describe en este Prospecto se encuentran inscritos preventivamente bajo el No. 2076-4.15-2025-016 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 en el Registro Nacional de Valores tendrá efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto del Programa. El contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, de los Intermediarios Colocadores o la BMV, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o la bondad de los valores.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto del Programa, 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, www.altoreb.com y www.value.com.mx/.

Ciudad de México, a 24 de julio de 2025.

Oficio de autorización de la CNBV para su publicación
153/1529/2025, de fecha 21 de julio de 2025.



ÍNDICE

El presente Prospecto incorpora por referencia información contenida en (i) el Reporte Anual y (ii) el Reporte Trimestral, los cuales pueden ser consultados en la página de Internet de la BMV (www.bmv.com.mx), de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), y de Value Arrendadora (www.value.com.mx/).

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	12
a) Glosario de términos y definiciones.....	12
b) Resumen ejecutivo	14
Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Resumen ejecutivo” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/	14
c) Factores de riesgo	15
Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Factores de riesgo” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/	15
d) Otros valores.....	23
Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Otros valores” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/	23
e) Documentos de carácter público.....	24
2. EL PROGRAMA.....	25
a) Características del Programa.....	25
b) Destino de los fondos	39
c) Plan de distribución.....	40
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.....	47
3. LA EMISORA.....	48
a) Historia y desarrollo de la Emisora	48
Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Historia y desarrollo de la Emisora” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y	

complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/. .48

b) Descripción del negocio48

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Descripción del negocio” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.48

i. Actividad principal48

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Actividad principal” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.48

ii. Canales de distribución48

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Canales de distribución” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.48

iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos48

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Patentes, licencias, marcas y otros contratos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/. .48

iv. Principales clientes48

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Principales clientes” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/. .48

v. Legislación aplicable y situación tributaria49

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Legislación aplicable y situación tributaria” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/. .49

vi. Recursos humanos49

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Recursos humanos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de

julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.49

vii. Desempeño ambiental.....49

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Desempeño ambiental” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.49

viii. Información de mercado49

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Información de mercado” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.49

ix. Estructura corporativa.....49

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Estructura corporativa” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.49

x. Descripción de los principales activos49

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Descripción de los principales activos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/. .49

xi. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....50

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.50

4. INFORMACIÓN FINANCIERA..... 51

a) Información financiera seleccionada51

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están

disponibles 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.value.com.mx/.....51

b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.....52

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.....52

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora52

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.....52

d) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....52

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.....52

e) Control interno53

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están

disponibles 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.value.com.mx/.....53

f) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....53

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.....53

5. ADMINISTRACIÓN..... 54

a) Auditores externos.....54

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - ADMINISTRACIÓN – “Auditores externos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.....54

b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés54

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - ADMINISTRACIÓN – “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de intereses” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.....54

c) Administradores y accionistas54

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - ADMINISTRACIÓN – “Administradores y accionistas” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.....54

d) Estatutos sociales y otros convenios54

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - ADMINISTRACIÓN – “Estatutos sociales y otros convenios” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.....54

6. ACONTECIMIENTOS RECIENTES..... 55

7. PERSONAS RESPONSABLES..... 56

8. ANEXOS..... 62

a) Estados financieros del Emisor por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 63

La información correspondiente a este anexo se incorpora por referencia de los estados financieros intermedios no auditados del Emisor por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2025 contenidos en el Reporte Trimestral del Emisor por dicho periodo, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025, y que están disponibles 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.value.com.mx/.....63

b) Estados financieros auditados del Emisor al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.....64

La información correspondiente a este anexo se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue publicado el día el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (ii) el reporte anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el cual fue publicado el día 29 de abril de 2024; y (iii) el reporte anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue publicado el día 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.....64

c) Posición en instrumentos financieros65

La posición en instrumentos financieros derivados se incorpora por referencia del reporte trimestral correspondiente al: (a) primer trimestre de 2025 terminado el 31 de marzo de 2025, presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025, (b) primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2024 terminados el 31 de marzo de 2024, el 30 de junio de 2024, el 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2024, presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril de 2024, 24 de julio de 2024, 28 de octubre de 2024 y 26 de febrero de 2025, (c) primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2023 terminados el 31 de marzo de 2023, el 30 de junio de 2023, el 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2023, presentados a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, 27 de julio de 2023, 27 de octubre de 2023 y 22 de febrero de 2024, respectivamente, y (d) primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2022 terminado el 31 de marzo de 2022, 30 de junio de 2022, 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2022, presentados a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2022, 28 de julio de 2022, 28 de octubre de 2022 y 20 de febrero de 2023, respectivamente, mismos que están disponibles 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.value.com.mx/.....65

d) Opinión Legal66

e) Primer Convenio Modificatorio del Fideicomiso de Respaldo de Pago.....67

f) Acta de sesión del consejo de administración de la Emisora, celebrada el 25 de febrero de 2025, por virtud de la cual se aprobó, entre otros, la inscripción preventiva en el RNV, el establecimiento del Programa y la realización de las Emisiones al amparodel mismo.68

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

l

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.

“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.
“BMV”	Significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Certificados” “Certificados Bursátiles”	o Significan los certificados bursátiles de largo plazo a ser emitidos por la Emisora, materia del Programa.
“Circular Única”	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.
“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.
“Fideicomiso de Respaldo de Pago”	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago número F1032, según el mismo ha sido modificado de conformidad con un primer convenio modificatorio de fecha 17 de julio de 2025.
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Intermediarios Colocadores”	Significan Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero; o cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada emisión que se realice al amparo del Programa.
“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 \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100), con carácter revolvente.
“Pesos” o “\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
“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.
“Reporte Anual”	Significa el reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, presentado por la Emisora a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de la Circular Única y que se encuentra disponible 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.value.com.mx/ .
“Reporte Trimestral”	Significa el reporte con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que incluye una descripción de la posición en instrumentos financieros derivados y que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33, fracción II de la Circular Única y que se encuentra disponible 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.value.com.mx/ .
“Representante Común”	Significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva 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 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.
“Value Arrendadora”, el “Emisor” o la “Emisora” o “Empresa”	Significa Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero

b) Resumen ejecutivo

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Resumen ejecutivo” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.



c) Factores de riesgo

El público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida e incorporada por referencia en el presente Prospecto, y en especial los factores de riesgo que se describen a continuación. Estos factores no son los únicos a los que se enfrenta la Emisora. Los riesgos e incertidumbre que la Emisora desconoce, así como aquellos que actualmente se consideran como de poca importancia, podrían tener un efecto adverso sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.

La realización de cualquiera de los riesgos que se describen a continuación podría tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Emisora.

Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos de la Emisora, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afecten a la industria en la que opera la Emisora, las zonas geográficas en las que tiene presencia o aquellos riesgos que consideran que no son importantes, también pueden llegar a afectar su negocio o el valor de su inversión.

La información distinta a la información histórica que se incluye e incorpora por referencia en el presente Prospecto, refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas e incorporadas por referencia en este Prospecto. Los factores de riesgo describen las circunstancias de carácter no financiero que podrían ocasionar que los resultados reales difirieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro.

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Factores de riesgo” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

i. Fideicomiso de Respaldo de Pago

1. El Fideicomiso de Respaldo de Pago no es una garantía parcial ni total de pago de los Certificados Bursátiles, constituye única y exclusivamente una fuente alterna de pago. En caso de que el mecanismo de redención de los Bonos Cupón Cero que sean propiedad del Fideicomiso de Respaldo de Pago se utilice antes de la fecha de su vencimiento, las cantidades que obtenga el Fiduciario podrían no ser suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención de los Bonos Cupón Cero. Ni Banobras, o cualquier otra institución financiera de nacionalidad mexicana de la más alta calidad crediticia en la escala local designada por el Fideicomitente, con la que se compre un Bono Cupón Cero, ni el Fiduciario del Fideicomiso de Respaldo de Pago estarán obligados a pagar a los Tenedores cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El Fiduciario sólo actuará y llevará a cabo cualquier transferencia y/o retiro y/o inversión en relación con las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago (según dicho término se define en el Fideicomiso de Respaldo de Pago) conforme a las instrucciones escritas, avisos o notificaciones que reciba del Emisor y/o del Representante Común, según corresponda, en los términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago, y siempre que las mismas se hagan de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Respaldo de Pago, por lo que el Fiduciario no estará obligado a verificar:

- (a) El destino final de los recursos al llevar a cabo cualquier transferencia que le sea instruida por el Emisor y/o del Representante Común;
- (b) Que los montos de las transferencias o retiros que lleve a cabo sean los necesarios para que el solicitante cumpla con sus obligaciones frente al Representante Común o cualquier tercero beneficiario de dichas transferencias;
- (c) Que alguna condición necesaria para llevar a cabo cualquier transferencia o retiro que le sea instruida por el Emisor y/o del Representante Común, se haya cumplido o no, ya sea que la misma esté establecida en el Fideicomiso de Respaldo de Pago o en sus anexos, o en general cualquier condición contenida en cualquier otro documento relacionados con el mismo; o
- (d) Que las fechas en que se lleven a cabo las transferencias o retiros solicitados por las partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago sean las correctas para el cumplimiento de las obligaciones de las mismas conforme al Fideicomiso de Respaldo de Pago y/o en cualesquier otros documentos relacionados con el mismo.

2. No se auditarán los estados financieros del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

1. Factores de riesgo relacionados con la Empresa

ii. Incumplimiento de pagos

En caso de presentarse incumplimiento de pago por parte de los clientes, aumentarían los saldos de cartera vencida, lo que llevaría a la Empresa a iniciar los procesos judiciales correspondientes para la recuperación de los bienes otorgados en arrendamiento, de los saldos insolutos derivados de contratos de arrendamiento, factoraje y crédito, así como de la ejecución de las garantías adicionales. Para este efecto se contratarían despachos de abogados externos especializados en la recuperación de cartera mediante los procedimientos legales establecidos.

Durante este proceso de recuperación, la Empresa estaría obligada a crear las reservas de cartera correspondientes a cada cliente. El monto de las reservas disminuiría en forma directa el resultado de operación del periodo y afectaría la utilidad de la Empresa.

La Empresa ha buscado que exista correspondencia entre las características de sus operaciones activas y las de sus operaciones pasivas, en cuanto a tipo de moneda, plazo, tasas de interés y monto de las amortizaciones. Sin embargo, pudieran existir factores que no permitieran mantener dichas correlaciones, lo que podría ocasionar un impacto negativo en los ingresos de la Empresa por financiamiento, viéndose afectadas las condiciones financieras y los resultados operativos.

Durante el 2022, el 2023 y el 2024 la Empresa ha aplicado una estricta política en el otorgamiento de nuevos créditos, realizando estudios cualitativos y cuantitativos de cada cliente, determinando así su capacidad de pago, nivel de endeudamiento y las garantías necesarias para el otorgamiento del financiamiento. Sin embargo, la Empresa no está exenta del riesgo de que dichos estudios pudieran no reflejar la situación real



de cada cliente, por lo que podría presentarse incumplimiento de los pagos parciales por parte de los clientes.

Para mayor información, (Ver “Punto 4) Información financiera, Inciso c) Situación financiera, liquidez y recursos de capital, Cartera vencida neta)

iii. Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios

El saldo de la partida de Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios representa la estimación que hace la Empresa para cubrir posibles pérdidas futuras derivadas de cartera de créditos con problemas de recuperación. El 24 de junio de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución en la que se modifican las Disposiciones de carácter general aplicables a Instituciones de Crédito, en la que se establece una nueva metodología de calificación de cartera comercial y de consumo; dicha metodología desarrolla un modelo de pérdida, considerando la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento por deudor. La aplicación de esta metodología al 31 de diciembre de 2022, de 2023 y de 2024 no ha tenido un impacto significativo en los resultados de la Emisora.

En el ejercicio 2022, el saldo de las Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticio fue de \$64,732, el saldo de esta cuenta para los dos ejercicios siguientes fue de \$109,628 en el 2023 y para 2024 el saldo fue de \$120,641.

Esta partida puede considerarse un riesgo por la calificación de cartera de los clientes, ya que al tener un cliente clasificado en etapa 3 ya sea con Value Arrendadora o con otra entidad financiera, afecta la calificación y por ende la reserva aumenta para ese cliente y es considerado un gasto para Value Arrendadora.

iv. Falta de liquidez de los acreditados

Los financiamientos de la Empresa se otorgan después de haberse efectuado un análisis minucioso del solicitante y de su capacidad de pago. Esto no significa que el principal y los intereses puedan ser liquidados en los tiempos pactados, lo cual podría resultar en un incremento de la cartera clasificada en etapas 2 y 3 y una falta de liquidez de la empresa para cubrir sus compromisos de pago.

v. Pasivos con restricciones en la estructura financiera de la Empresa.

Los pasivos bursátiles de la empresa fueron emitidos con algunas restricciones establecidas por la calificadora de valores (HR Ratings México), las cuales debe cumplir la Empresa durante el plazo de cada una de las emisiones. El incumplimiento de alguna de estas restricciones podría disminuir el grado de la inversión de la Empresa, provocando dificultades en la renovación de los pasivos bursátiles. Cabe señalar que, por más de 18 años, la Empresa ha participado en el mercado bursátil mediante pagarés de mediano plazo y, en los últimos años, mediante Certificados Bursátiles, cumpliendo con todas las restricciones de emisión y con los pagos de estos pasivos.

A la fecha se tienen líneas de crédito vigentes con importantes instituciones financieras del país, las cuales se utilizan para hacer frente al crecimiento de nuevos financiamientos. Asimismo, se cuenta con líneas vigentes por disponer para hacer frente nuestros compromisos de colocación.

vi. Disminución en la demanda de sus servicios

Los niveles de crecimiento en las tasas de interés en el país en los últimos meses podrían disminuir la demanda de crédito por parte de los acreditados, pudiendo afectar negativamente la demanda de los



productos financieros de la Emisora, de igual manera este incremento podría afectar la rentabilidad de algunos proyectos de financiamiento en donde la Emisora participa, lo que podría repercutir en la rentabilidad de la Emisora.

vii. Dependencia de un solo segmento de negocio

La Emisora ofrece a sus clientes cinco productos que son el arrendamiento financiero, el arrendamiento puro, el factoraje, el crédito simple y el crédito automotriz, cada uno con características y funciones propias.

Se considera que la Emisora no tiene alguna dependencia de un segmento de negocio ya que el crédito simple en los últimos años ha tenido un constante crecimiento, pero el arrendamiento financiero y puro se han mantenido constante a lo largo de los años.

Los segmentos en los que la Emisora participa son comercio, servicios, agrícola, manufactura y energía y construcción.

2. Factores de riesgo del mercado

i. Mejores condiciones de crédito por parte de los competidores

Prevalece como un factor importante de riesgo el hecho de que otros intermediarios financieros participen activamente en el otorgamiento de crédito con condiciones competitivas que podrían tener como resultado que la Empresa perdiera una parte del mercado que ha logrado captar a lo largo de su historia. Los cambios en la regulación del sector financiero, como los que prevén la existencia de las Sofomes, han generado y seguirán generando una mayor competencia en el sector. Existen además otros intermediarios financieros dedicados a actividades que compiten con las de esta sociedad, intermediarios que podrían implementar diversas estrategias que resulten en una competencia más intensa en el futuro.

En caso de que los competidores de la Emisora ofrezcan en sus productos condiciones más favorables que las de esta sociedad, podría suceder que un gran número de clientes realicen amortizaciones anticipadas. Con esto, la Empresa presentaría un menor volumen de cartera total vigente, lo que pudiera afectar el margen financiero de la misma.

La Empresa ha diseñado e implementado las estrategias necesarias para mantener el nivel de cartera total vigente, basándose en la atención personalizada a nuestros clientes, en un mejor y más eficiente servicio, mayor rapidez e innovación y diversificación de nuestros productos.

ii. Participación en un mercado regional

Las operaciones de la Empresa están concentradas en la zona norte y centro del país, principalmente en los estados de Nuevo León y Tamaulipas en la zona norte como en Jalisco y Ciudad de México en la zona del centro ubicándose más del 95% del total de los clientes en estas zonas. Si estas operaciones no marchan conforme a las planeaciones y estrategias diseñadas por la Empresa, esto podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.

iii. Cambios en la política comercial mundial, los aranceles y otras restricciones al comercio

Los líderes políticos de Estados Unidos y de otros países han sido elegidos con plataformas proteccionistas, lo que ha alimentado las dudas sobre el futuro del libre comercio mundial. El gobierno de Estados Unidos ha manifestado su intención de modificar su enfoque de la política comercial internacional y, en algunos



casos, de renegociar, o potencialmente rescindir, determinados acuerdos y tratados comerciales bilaterales o multilaterales vigentes con países extranjeros, y ha hecho propuestas y tomado medidas cada vez más proteccionistas al respecto. Además, el gobierno de Estados Unidos ha impuesto recientemente aranceles a determinados productos extranjeros, y ha manifestado su voluntad de imponer aranceles a las importaciones de otros productos, incluido un arancel del 25% a todas las importaciones procedentes de México. Algunos gobiernos extranjeros, entre ellos China, han establecido aranceles de represalia sobre determinados productos estadounidenses y han manifestado su voluntad de imponer aranceles adicionales a productos estadounidenses. Otros países, entre ellos México, han amenazado con imponer aranceles de represalia a determinados productos estadounidenses. La interrupción del comercio mundial, la introducción significativa de barreras comerciales y las fricciones comerciales bilaterales, junto con cualquier futura desaceleración de la economía mundial derivada de ello, podrían afectar negativamente los resultados financieros de la Empresa. En particular, Estados Unidos, México y Canadá renegociaron el Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Bajo el sucesor USMCA, varias disposiciones fueron renegociadas y el grado en que afectarán a la economía mexicana es aún incierto. No se puede asegurar que el USMCA no se renegociará, o que sus términos seguirán impulsando el crecimiento en México, o que las relaciones comerciales entre Estados Unidos y México no se deteriorarán dando lugar a una mayor imposición de barreras comerciales. Cualquier disputa comercial entre Estados Unidos y México puede tener efectos negativos en la economía mexicana, el tipo de cambio, la inflación y las perspectivas económicas, lo que a su vez afectará negativamente al negocio y resultados de operación de la Empresa.

3. Factores de riesgo de las emisiones de certificados bursátiles

i. Cambios en el régimen fiscal

La Emisora no puede garantizar que el régimen fiscal aplicable a los certificados bursátiles que tiene emitidos permanezca sin modificaciones. De llegar a verificarse estas modificaciones, podría afectarse el tratamiento fiscal de los intereses generados por dichos instrumentos, de las operaciones que se realicen con los mismos, de los propios tenedores de certificados, o de la Emisora.

ii. Prelación en caso de concurso mercantil

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para el efecto de determinar la cuantía de las obligaciones de la Empresa a partir de la sentencia que la llegare a declarar en concurso mercantil, las obligaciones que se contienen en los instrumentos de deuda emitidos por la Empresa denominadas en pesos deberán ser convertidas a Unidades de Inversión (“UDIS”), al valor que las UDIS tengan a la fecha de declaración de concurso mercantil. En caso de que dichos instrumentos de deuda estuvieran denominados en UDIS, deberán mantenerse denominados en dichas unidades. Así mismo, las obligaciones de la Empresa (incluyendo sus obligaciones al amparo de los instrumentos de deuda por ella emitidos) denominadas en Pesos o UDIS que no tengan garantía real cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de la declaración de concurso mercantil.

iii. Mercado limitado para los certificados bursátiles

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los instrumentos de deuda emitidos por la Empresa, y es posible que dicho mercado no se desarrolle. El precio al cual se negocien tales instrumentos puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones de mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas de México, el régimen fiscal aplicable y la situación financiera de la Empresa. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrollara, la liquidez de los referidos instrumentos podría verse afectada negativamente y los tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los instrumentos en el mercado, dificultando la recuperación de la totalidad o de una parte del precio pagado inicialmente por ellos.



iv. Cambios en la calificación crediticia

El 24 de septiembre de 2024, HR Ratings ratificó las calificaciones de HR A+, modificando la Perspectiva Estable a Negativa, y de HR1 para el Emisor, misma que puede ser consultada con mayor detalle en la página www.hrratings.com. Respecto al desempeño financiero de la Emisora, esta mantiene adecuados indicadores de solvencia al presentar un índice de capitalización de 28.8%, una razón de apalancamiento ajustada en 2.4 veces (x) y una razón de cartera vigente a deuda neta en 1.5x al segundo trimestre del 2024 (2T24), debido a la constante generación de resultados netos (vs. 32.9%, 2.4 x y 1.6x del 2T23; 35.2%, 2.3x y 1.6x en el escenario base). Por su parte, la Emisora presentó un incremento en los indicadores de morosidad y morosidad ajustada, no obstante, se mantienen en niveles bajos para el sector en un nivel de 1.7% y 2.2% respectivamente al 2T24 (vs. 0.4% y 0.8% al 2T23; 0.4% y 1.6% en el escenario base). La Emisora presentó un decremento en el spread de tasas de 7.7% a 5.0% al 2T24, lo que llevó a una disminución en la rentabilidad de la Emisora, con un ROA Promedio de 3.5% (vs. 3.9% y al 2T23 y 3.5% en el escenario base). Adicionalmente, la Emisora presenta una disminución del índice de eficiencia en un nivel de 45.3% al 2T24 (vs. 52.6% al 2T23 y 59.7% en el escenario base). Finalmente, la Emisora muestra una evaluación en factores ESG en nivel Promedio.

El 7 de marzo de 2025, PCR Verum asignó calificaciones de “A/M” y “2/M” a la Emisora respecto de su Buen Desempeño Financiero la Emisora ha logrado mejorar gradualmente su rentabilidad y eficiencia; exhibiendo una tendencia al alza en su desempeño financiero en los últimos 36 meses. Así, para el ejercicio 2024 su indicador de rentabilidad sobre activos promedio se posiciona en 3.9% y sobre capital promedio de 14.0%, niveles buenos y superiores a los observados en años anteriores (2020 – 2023: 2.9 y 10.8%, respectivamente); de tal manera que la utilidad neta, mantiene una tendencia de crecimiento relevante, ubicándose para el año 2024 en \$305 millones de Pesos, cifra superior en un 45.2% respecto al 2023. Por su parte, históricamente la diferencia entre la tasa activa y pasiva ha arrojado buenos márgenes financieros equivalentes al 8.1% de sus activos promedio durante 2024 (2020 – 2023: 7.8%). Dichos márgenes se ven beneficiados por la buena diversificación de sus fuentes de fondeo y porque tienen acceso a estas a un costo favorable en comparación a otras financieras, esto es posible en gran parte gracias a que pertenece a Value Grupo Financiero y contar con su respaldo. Además, la comercialización de las unidades a un mayor precio, típicamente al final de los arrendamientos y registrados en otros productos; así como la maduración de la operación de administración de los vehículos han fortalecido también la rentabilidad de la SOFOM en fechas recientes.

v. Incertidumbre e inestabilidad en el marco legal y regulatorio en México respecto del Emisor.

No podemos anticipar los potenciales cambios en el marco legal y regulatorio en México. Recientemente se han promocionado y aprobado distintas reformas a leyes en México (incluyendo reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) cuyo impacto sobre la solidez del marco regulatorio vigente y la impartición de justicia en México es incierto. En el caso que dichas reformas o futuras reformas generen inestabilidad en el ambiente de negocios en México o inseguridad jurídica, podría impactarse adversamente la gestión y administración u operación del Emisor y demás personas que participan en la estructura de la operación aquí descrita de cumplir adecuadamente sus funciones. Cambios en la legislación aplicable al Emisor o a cualquiera de los participantes en la operación descrita en este Prospecto puede dificultar el cumplimiento de los objetivos del Emisor o las obligaciones o facultades del mismo, lo que podría poner en riesgo los derechos e intereses de los inversionistas. No podemos garantizar que la situación política actual, o futuros desarrollos en México, no afecten negativamente la operación y el curso ordinario de los negocios del Emisor. Cambios inesperados en la legislación financiera-bancaria, fiscal o en la regulación específica que rige a las emisoras en México podría llegar a tener un impacto significativo en el manejo de los recursos integrantes del Emisor y los rendimientos a los Tenedores.



Cambios que generen inseguridad jurídica (incluyendo a través de hacer menos eficiente la impartición de justicia en México) o que de alguna manera impidan un adecuado y eficiente funcionamiento de distintas entidades gubernamentales en México podrían afectar adversamente al Emisor y en consecuencia a los Tenedores.

vi. La Situación económica del país puede cambiar de forma negativa.

Históricamente en México se han presentado crisis económicas, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, fuerte contracción en la demanda del consumidor, reducida disponibilidad de crédito, incremento del índice de desempleo y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros. El Emisor es una entidad mexicana con todos sus activos ubicados en México (con excepción de Inversiones que se ubiquen en otras jurisdicciones). No hay garantía que dichos eventos no ocurran de nuevo en el futuro y que las situaciones que puedan derivar de ello no afecten al Emisor o al Representante Común.

vii. Emisor de los Bonos Cupón Cero

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Banobras”), o cualquier otra institución financiera de nacionalidad mexicana a la que se le compre un Bono Cupón Cero, actuará como deudor bajo los Bonos Cupón Cero que adquiera el Fiduciario del Fideicomiso de Respaldo de Pago, si bien dichos Bonos Cupón Cero no constituyen una garantía de pago de los Certificados Bursátiles y los Tenedores no tienen recurso contra alguna otra entidad distinta del Emisor, Banobras será el deudor que deberá honrar el pago de los Bonos Cupón Cero. Los pagos que llegue a hacer Banobras en favor del Fideicomiso de Respaldo de Pago serán utilizados por el fiduciario de dicho fideicomiso para realizar el pago a los Tenedores, por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Certificados Bursátiles en cualquier fecha de pago de que se trate.

viii. Fuerte concentración de clientes del Emisor

A marzo de 2025, los veinte principales acreditados representaban 2.2x el capital, lo cual Moody’s Local México considera como una alta concentración en deudores únicos. Sin embargo, esta concentración en la cartera es mitigada por dos factores. El primero es la alta calidad crediticia mantenida por los principales arrendatarios, sustentada en los fuertes procesos de colocación de crédito de la arrendadora. El segundo, las relaciones mantenidas con estos clientes, donde la mayoría de ellos provienen de Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (Value CB, BBB+.mx, estable). Este hecho, hace que la arrendadora ya cuente con un amplio historial crediticio y operativo de sus acreditados. Así, a pesar de la alta concentración en deudores únicos, se observa un Índice de Morosidad (IMOR) históricamente bajo, llegando a 0.4% a marzo de 2025, ubicándose por debajo del promedio del sector a diciembre de 2024 de 2.1%.

ix. Acelerado crecimiento de la cartera del Emisor

Moody’s Local México considera que altos crecimientos de cartera pueden exponer a una compañía de crédito a mayores pérdidas crediticias, en particular cuando se desacelera el ciclo económico. Durante los últimos tres años el Emisor ha experimentado un notable crecimiento en su cartera de crédito, llegando a una tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR, por sus siglas en inglés) de 19.7%. Así, la cartera de crédito total del Emisor fue de MXN 7,082 millones a marzo de 2025 y el portafolio de crédito total (Cartera de crédito total más cartera de arrendamiento puro) asciende a MXN 8,039 millones a marzo de 2025.

x. Aportaciones adicionales al patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago

El Fideicomitente del Fideicomiso de Respaldo de Pago podrá pero no estará obligado a realizar



aportaciones adicionales al Patrimonio del Fideicomiso, a efecto de contar con recursos para llevar a cabo el pago oportuno de los Certificados Bursátiles. No obstante lo anterior, el Fideicomitente si está obligado a realizar aportaciones adicionales al Fideicomiso de Respaldo de Pago a fin de contar con los recursos necesarios para llevar la adquisición de Bonos Cupón Cero y constituir y mantener el Fondo de Reserva, a fin de que la emisión de que se trate cuente con el Porcentaje de Respaldo que las Agencias Calificadoras determinen. No se contempla que la aportación se haga en condiciones particulares bajo las cuales el Emisor llevaría a cabo esas aportaciones. Asimismo, se señala de manera enunciativa mas no limitativa, que las fuentes para realizar dichas aportaciones adicionales, en su caso, serán recursos provenientes de la operación ordinaria del negocio del Emisor.



d) Otros valores

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Otros valores” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.



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 preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV bajo la modalidad de programa 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.value.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: Víctor Manuel González González en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida San Pedro 202, Colonia Del Valle, en San Pedro Garza García, N.L., CP 66220. El teléfono de contacto es (81) 8153 9500 y el correo electrónico de contacto es: vgonzalez@value.com.mx.



2. EL PROGRAMA

a) Características del Programa

1. Descripción del Programa

El Programa permitirá la existencia de 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 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.

2. Emisor

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

3. Clave de pizarra genérica

“VALARRE”.

4. Tipo de instrumento

Certificados Bursátiles de largo plazo.

5. 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.

6. Denominación

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

7. Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente

Hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100), con carácter revolvente.

8. Monto por Emisión

El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes.

9. Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de programa, expedido por parte de la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado y con carácter revolvente.

10. Valor Nominal

El valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Título correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan, en el entendido de que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de un múltiplo de

\$100.00 Pesos.

11. Plazo

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 correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.

12. Tasa de interés

Los Certificados Bursátiles podrán colocarse a descuento o a rendimiento (variable o fijo), según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Título correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.

13. Tasa de 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 correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.

14. 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 Título correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.

15. Depositario

Los Títulos se mantendrán en depósito en Indeval.

16. 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 de la Emisora.

17. Amortización

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal mediante un solo pago en la fecha de vencimiento o mediante amortizaciones periódicas, según se establezca para cada Emisión en el Suplemento y Título correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.

18. Obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y casos de vencimiento anticipado

Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y casos de vencimiento anticipado, según se indique en el Suplemento y Título correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación con fines informativos que correspondan.

19. Garantías

Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa serán quirografarios.

20. Respaldo en el pago de los Certificados Bursátiles

El Emisor, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (en dicho carácter, el “Fideicomitente”), con fecha de 29 de enero de 2025, celebró con Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, única y exclusivamente, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), un contrato de fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago número F1032, según el mismo ha

sido modificado de conformidad con un primer convenio modificatorio de fecha 17 de julio de 2025 (el “Fideicomiso de Respaldo de Pago”), a fin de establecer un mecanismo de respaldo en el pago de principal y reserva para el servicio de la deuda de los Certificados Bursátiles en beneficio de sus Tenedores y mediante la designación del Representante Común, como fideicomisario en primer lugar (en dicho carácter, el “Fideicomisario en Primer Lugar”).

En términos generales, el patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago estará integrado principalmente por la aportación inicial del Fideicomitente y, por las aportaciones subsecuentes que realice el Fideicomitente, las cuales serán destinadas por el Fiduciario para: (i) llevar a cabo la adquisición de uno o más bonos cupón cero, para cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa, a ser emitidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (o cualquier otra institución financiera de nacionalidad mexicana de la más alta calidad crediticia en la escala local designada por el Fideicomitente), cuyo costo de adquisición será inferior al de su valor nominal y a cuyo vencimiento le otorgará al Fiduciario el derecho a recibir, para beneficio de los Tenedores, el importe del valor nominal de dicho título de crédito (cada uno, un “Bono Cupón Cero”); y (ii) constituir un fondo de reserva por la cantidad que corresponda (el “Fondo de Reserva”), la cual podrá ser utilizada para llevar a cabo pagos de principal y/o intereses de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

Conforme a los fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario: (i) siempre que exista y se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomisario en Primer Lugar, utilizará y aplicará hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren cada Fondo de Reserva y/o los Recursos de la Redención que reciba, según corresponda, para realizar el pago a los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión; (ii) siempre que **NO** se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, llevará a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero en la fecha de su respectivo vencimiento y utilizará los Recursos de la Redención para aplicarlos hasta donde basten y alcancen al pago, a favor de los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento.

En caso de que las cantidades que se obtengan del Fideicomiso de Respaldo de Pago no sean suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención de los Bonos Cupón Cero.

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago empezará con al menos el 33% (treinta y tres por ciento) del valor nominal de la emisión e irá incrementando su respaldo conforme incrementa el valor de cada Bono Cupón Cero.

En caso de que el emisor del Bono Cupón Cero para alguna emisión no sea una institución con garantía del Gobierno Federal, en términos del artículo 93 de la LMV, se entregará la información financiera en términos del artículo 2, fracción I, inciso f) de las Disposiciones.

Fideicomiso de Respaldo de Pago

Los términos con mayúscula inicial utilizados en la presente Sección que no se encuentren definidos en el resto del Prospecto, tendrán el significado que se establece en el Fideicomiso de Respaldo de Pago.



Aportación Inicial

El Fideicomitente a través del Fideicomiso de Respaldo de Pago, ratifica la aportación inicial por la cantidad de \$250'000,000.00 (Doscientos Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que fue transmitida al Fiduciario el 29 de enero de 2025, así como la Aportación Adicional de \$33,333,333.33 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 33/100 M.N.), la cual será destinada a la constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión. Las Partes acuerdan que el Fideicomitente no tendrá obligación o responsabilidad alguna derivada de la realización de la Aportación Inicial.

Partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago

Fideicomitente:	Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM E.R., Value Grupo Financiero;
Fiduciario:	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.
Fideicomisario en Primer Lugar:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles; y
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM E.R., Value Grupo Financiero, respecto a su derecho a recibir las Cantidades Remanentes.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago se integrará por lo siguiente (el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- (i) La Aportación Inicial;
- (ii) Un Bono Cupón Cero adquirido con fecha 7 de febrero de 2025, para la primera emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, con un valor nominal, a su vencimiento el 22 de noviembre del 2039 de \$1,120'161,116.00 (Mil Ciento Veinte Millones Ciento Sesenta y Un Mil Ciento Dieciséis Pesos 00/100 M.N.) y por un monto de \$249,999,999.82 (Doscientos Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Nueva Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos 82/100 M.N.) (el "Primer Bono Cupón Cero") y la titularidad y los derechos que se consignan a favor del Fiduciario en dicho Primer Bono Cupón Cero;
- (iii) Las Aportaciones para la Adquisición del cualquier otro Bono Cupón Cero que suscriba un Emisor del Bono Cupón Cero, y que el Fiduciario, previa instrucción, adquiera por un valor inferior al de su valor nominal y a cuyo vencimiento le otorgue a su tenedor el derecho a recibir el importe del valor nominal que dicho título de crédito o valor consignent (cada uno, un "Bono Cupón Cero Adicional");
- (iv) La Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión;
- (v) Las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes;
- (vi) La titularidad y los derechos que se consignent en el o los Bonos Cupón Cero Adicionales que adquiera el Fiduciario;



- (vii) Los Recursos de la Redención por la amortización del o los Bonos Cupón Cero, así como con los demás bienes y derechos que le correspondan recibir al Fiduciario conforme a los mismos, incluyendo, aquellos derivados de su amortización anticipada;
- (viii) Los derechos que a favor del Fiduciario se consignent en cualesquiera de los Documentos de la Operación por cualquier causa y/o cualquiera de los derechos económicos, patrimoniales, corporativos y/o de cualquiera otra naturaleza que le correspondan conforme a dichos Documentos de la Operación;
- (ix) Las cantidades en dinero, derechos, valores y demás bienes que integren de tiempo en tiempo las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (x) Todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente se afecten al Fideicomiso de Respaldo de Pago por cualquiera causa legítima, incluyendo, en su caso, las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales, las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva y las Aportaciones Adicionales Requeridas;
- (xi) Las demás cantidades y derechos que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso de Respaldo de Pago por cualquier causa; y
- (xii) Cualquier ingreso o recurso de cualquier clase que se obtenga, así como las cantidades derivadas de dichos ingresos o recursos, incluyendo sin limitar: [a] los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos disponibles, en tanto no se apliquen al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; y [b] los Productos y cualesquier otros rendimientos (tales como los rendimientos financieros) derivados de los bienes a que se refiere la Cláusula 4 del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

Fines del Fideicomiso

En adición a lo establecido en el párrafo siguiente, las partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago acuerdan que el propósito del Fideicomiso de Respaldo de Pago es establecer un mecanismo de fuente de pago de las Obligaciones del Emisor derivadas de la o las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen conforme al Programa; para lo cual, el Fiduciario (i) destinará la Aportación Inicial para la Adquisición del o los Bonos Cupón Cero y y destinará una Aportación Adicional para la constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión; (ii) siempre que exista y se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomisario en Primer Lugar, utilizará y aplicará hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren cada Fondo de Reserva y/o los Recursos de la Redención que reciba, según corresponda, para realizar el pago a los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión; (iii) siempre que **NO** se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, llevará a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero en la fecha de su respectivo vencimiento y utilizará los Recursos de la Redención para aplicarlos hasta donde basten y alcancen al pago, a favor de los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento; y (iv) una vez sean liquidadas las cantidades que se deban cubrir en términos de los Documentos de la Emisión que se suscriban, las Cantidades Remanentes sean entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar y se proceda a la reversión del Patrimonio del Fideicomiso en los términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

En caso de que las cantidades que se obtengan del Fideicomiso no sean suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores a través del Representante



Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención de los Bonos Cupón Cero.

La realización de los fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago queda a cargo del Fiduciario. En adición a cualquier otra disposición establecida en el Fideicomiso de Respaldo de Pago, son fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago (los "Fines del Fideicomiso"), que el Fiduciario:

- (a) Reciba y conserve la titularidad de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y los administre conforme a lo que se señale en el Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (b) Reciba, mantenga y ejerza los derechos en propiedad fiduciaria de y derivados de, la Aportación Inicial, la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión, el Primer Bono Cupón Cero, el o los Bonos Cupón Cero Adicionales, la o las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes, los Recursos de la Redención, en su caso, las Aportaciones Adicionales Requeridas que realice el Fideicomitente por cualquier causa y cualquier otro Producto, bien o derecho que integre o deba integrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Respaldo de Pago y en los demás Documentos de la Operación;
- (c) Con cargo a la aportación realizada en este acto por el Fideicomitente por la cantidad de \$33'333,333.33 (trescientos treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 33/100 M.N.) (la "Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión"), destine dicho monto para la constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión y, en su caso, con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas, reconstituya dicho Fondo de Reserva de la Primera Emisión;
- (d) Con cargo a la o las aportaciones a ser realizadas de tiempo en tiempo por el Fideicomitente para la constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes (conjuntamente, las "Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes") y, cada una, la "Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Emisión Subsecuente"), destine los montos correspondientes para la constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes y, en su caso, con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas, reconstituya dichos Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes;
- (e) Previa Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero Adicional que le entregue y gire el Fideicomitente y con cargo a las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales que el Fideicomitente realice para tal efecto, adquiera el o los Bonos Cupón Cero Adicionales cuyas características se señalen en la instrucción respectiva;
- (f) Siempre que el Fideicomisario en Primer Lugar le notifique la existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado (cada una, una "Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado") y dicha notificación no haya sido revocada, utilizará los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva correspondiente para aplicarlos en los términos que se señalan en la Sección 6.4 del Fideicomiso de Respaldo de Pago; lo anterior, en el entendido que los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva de la Primera Emisión no podrán ser utilizados para respaldar el pago de las cantidades adeudadas por el Fideicomitente bajo los Certificados Bursátiles de Emisiones Subsecuentes, ni las cantidades depositadas en los Fondos de Reserva de Emisiones Subsecuentes para el pago de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión;
- (g) Siempre que el Fideicomisario en Primer Lugar le gire y entregue una Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero, solicite y lleve a cabo la redención anticipada del o los Bonos



Cupón Cero de que se traten, y reciba y aplique los Recursos de la Redención que reciba por dicha redención anticipada en los términos que se señalan en la Sección 6.4 del Fideicomiso de Respaldo de Pago;

- (h) Siempre que el Fideicomitente y el Fideicomisario en Primer Lugar, conjuntamente le giren y entreguen una Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero, endose en propiedad a favor del Fideicomisario en Primer Lugar el o los Bonos Cupón Cero de que se traten y extinga mediante compensación las Obligaciones a cargo del Emisor en los términos que se señalan en la Sección 6.6 del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (i) Siempre que no exista o se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado, previa instrucción del Fideicomitente, solicite y lleve a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero de que se trate en la fecha de su respectivo vencimiento y destine y aplique los Recursos de la Redención que reciba en los términos que se señalan en la Sección 6.5 del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (j) Previa Instrucción de Pago de Gastos que le entregue y gire el Fideicomitente, efectúe el pago de los Gastos del Fideicomiso de Respaldo de Pago a favor de las Personas que se indiquen, por los conceptos que relacionen y hasta por las cantidades que se señalen en la instrucción respectiva;
- (k) Abra y mantenga la Cuenta Concentradora y el Fondo de Reserva correspondiente a cada Emisión en los términos que se establecen en la Cláusula Sexta del Fideicomiso de Respaldo de Pago, así como aquellas que previamente le instruya el Fideicomitente, ya sea en moneda nacional o en moneda extranjera, y administre las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago y sus recursos de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (l) Reciba y aplique los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago a los conceptos y en el orden de prelación que se establece en la Cláusula Sexta del Fideicomiso de Respaldo de Pago y exclusivamente a los Fines del Fideicomiso;
- (m) Transfiera y entregue las Cantidades Remanentes al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos de lo establecido en la Cláusula Sexta, Sección 6.7 del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (n) Siempre que no exista y se mantenga vigente una Notificación de un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, ejercite todos los derechos que al Fiduciario le correspondan derivados de la titularidad del o los Bonos Cupón Cero de que se trate y cualquier otro derecho que como titular del Patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago le pudiera llegar a corresponder conforme al Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (o) Contrate a los auditores externos y asesores (entre otros, financieros, legales, fiscales o contables) del Fideicomiso de Respaldo de Pago, así como la prestación de servicios que se requieran conforme al Fideicomiso de Respaldo de Pago y para el cumplimiento de sus fines, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en los términos que le instruya el Fideicomitente;
- (p) Previa instrucción del Fideicomitente, otorgue los poderes generales o especiales que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Novena del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (q) Envíe al Fideicomitente y al Fideicomisario en Primer Lugar, los estados de situación patrimonial del Fideicomiso de Respaldo de Pago, incluyendo, de las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago;



- (r) Previa instrucción por escrito del Fideicomitente, celebre los actos jurídicos, contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (s) Realice las Inversiones Permitidas conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso de Respaldo de Pago, debiendo celebrar para tales efectos los contratos de inversión o intermediación bursátil que resulten necesarios y en los términos que al efecto le sean instruidos por el Fideicomitente; lo anterior, en el entendido de que el Fideicomitente podrá instruir en cualquier momento al Fiduciario la conversión en dólares, de cualquier cantidad aportada en pesos al Patrimonio del Fideicomiso o viceversa; lo anterior, sin responsabilidad del Fiduciario por los menoscabos al Patrimonio del Fideicomiso por el cambio de divisas y en general por la inversión que al efecto le sea instruida;
- (t) En su caso, celebrar contratos y/o convenios con Proveedores de Precios y, en su caso, recibir por parte de estos, reportes respecto del valor de las emisiones de Bonos Cupón Cero correspondientes de conformidad con la Sección 6.4 (c) del Fideicomiso de Respaldo de Pago.
- (u) Una vez que reciba del Fideicomisario en Primer Lugar la Notificación de Extinción de Obligaciones, revierta la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso de Respaldo de Pago; y
- (v) En general, que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las acciones y cumpla con todas las instrucciones que reciba del Fideicomitente y/o del Fideicomisario en Primer Lugar, según corresponda, de conformidad con las disposiciones expresamente previstas en el Fideicomiso de Respaldo de Pago y de acuerdo con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Aplicación de las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales

El Fiduciario recibirá las Aportaciones que de tiempo en tiempo se realicen para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:

- (i) Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
- (ii) Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso de Respaldo de Pago que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente;
- (iii) Tercero. Conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero que le entregue y gire el Fideicomitente, el Fiduciario aplicará y destinará la cantidad que se señale en la instrucción respectiva para la adquisición del o los Bonos Cupón Cero Adicionales;
- (iv) Cuarto. En caso de que existan cantidades remanentes de la Aportación para la Adquisición de Bonos Cupón Cero correspondiente después de haberse ejecutado la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero que le sean giradas al Fiduciario de tiempo en tiempo, y hasta en tanto dichos recursos no deban ser aplicados conforme a una nueva Instrucción de Adquisición de Bonos Cupón Cero y/o a lo establecido en las Secciones 6.4, 6.5 y/o 6.6 del Fideicomiso de Respaldo de Pago, según corresponda y así resulte aplicable, entonces dichos recursos deberán ser destinados y aplicados a la realización de Inversiones Permitidas conforme a la Cláusula Séptima del Fideicomiso de Respaldo de Pago.



Constitución del Fondo de Reserva y Aplicación de la Aportación al Fondo de Reserva

(a) A más tardar en la fecha de la celebración del Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Fideicomiso Original, el Fiduciario deberá establecer y mantener como subcuenta contable de la Cuenta Concentradora, un fondo de reserva correspondiente a la Primera Emisión (el “Fondo de Reserva de la Primera Emisión”), que será constituido con cargo a la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión y que deberá ser reconstituido de tiempo en tiempo con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas que realice el Fideicomitente en términos de la Sección 6.8, del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

La suma del saldo disponible en el Fondo de Reserva de la Primera Emisión y el saldo insoluto del Primer Bono Cupón Cero, así como en su caso, del Bono Cupón Cero Adicional correspondiente a la Primera Emisión en la fecha cierre de libro de dicha Primera Emisión, deberá ser equivalente al menos al 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) (el “Porcentaje de Respaldo”) del monto total de principal emitido bajo los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión. Dicha proporción podrá ser mayor o menor para Emisiones Subsecuentes en función de las condiciones imperantes del mercado y requisitos de las agencias calificadoras al momento de la Emisión Subsecuente de que se trate. Adicionalmente, el Porcentaje de Respaldo deberá estar conformado por el 90% (noventa por ciento) del saldo insoluto del Primer Bono Cupón Cero y por al menos el 10% (diez por ciento) del Fondo de Reserva de la Primera Emisión, en el entendido que dicha proporción podría variar durante la vigencia de la Emisión, siempre que se mantenga el Porcentaje de Respaldo del 33.33% para la Primera Emisión.

(b) A más tardar en la fecha de oferta de cada Emisión Subsecuente, el Fiduciario deberá establecer y mantener como subcuenta contable de la Cuenta Concentradora, un fondo de reserva correspondiente a cada Emisión Subsecuente (conjuntamente, los “Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes” y, cada uno, un “Fondo de Reserva de Emisión Subsecuente”), que será constituido con cargo a la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Emisión Subsecuente correspondiente y que deberá ser reconstituido de tiempo en tiempo con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas que realice el Fideicomitente en términos de la Sección 6.8, del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

(c) A más tardar el 5° (quinto) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses que corresponda, el Fideicomitente deberá informar al Fiduciario y al Representante Común, si resultará necesario o no disponer de los recursos depositados en el Fondo de Reserva atribuibles a la Emisión de que se trate. En caso de que el Emisor informe que será necesario disponer de los recursos depositados en el Fondo de Reserva, el Representante Común instruirá al Fiduciario para utilizar y aplicar hasta donde basten y alcancen, exclusivamente los recursos que se encuentren depositados e integren el Fondo de Reserva correspondiente a dicha Emisión, al pago a favor de los Tenedores, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualesquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión que no hubiere sido cubierta en cualquier Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión de que se trate.

(d) El Fideicomitente se obliga a restituir las cantidades debidas al Fondo de Reserva, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes de que se haya dispuesto de las cantidades contenidas en dicho Fondo de Reserva, de conformidad con la Cláusula 6.8 del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

(e) Las Partes acuerdan que el Fideicomitente no podrá girar instrucciones al Fiduciario para disponer y/o aplicar los recursos que integren de tiempo en tiempo los Fondos de Reserva sino hasta después de que el Fiduciario haya recibido del Fideicomisario en Primer Lugar la comunicación señalada en el párrafo anterior. Una vez entregada al Fiduciario la Notificación de Extinción de



Obligaciones correspondiente a la Emisión de que se trate, las cantidades que integren el Fondo de Reserva aplicable serán consideradas Cantidades Remanentes y serán entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los establecido en la Sección 6.7 del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

(f) En el supuesto de que la entrega de los recursos a la que se hace referencia el inciso (c) inmediato anterior, NO tenga como consecuencia que se subsane y/o remedie la falta de pago correspondiente (entre otros, porque las cantidades entregadas por el Fiduciario al Fideicomisario en Primer Lugar no sean suficientes y bastantes para que se paguen las cantidades vencidas y exigibles conforme a los Documentos de la Emisión en cualquier Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión de que se trate), entonces el Fideicomisario en Primer Lugar podrá (i) instruir al Fiduciario a llevar a cabo la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero de la Emisión de que se trate en los términos que se señalan en la Sección 6.4 siguiente; o (ii) conjuntamente con el Fideicomitente, instruir al Fiduciario que endose en propiedad el o los Bonos Cupón Cero de que se traten en los términos que se señalan en la Cláusula 6.6, del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

Aplicación de los Recursos de la Redención en el Caso de Vencimiento Anticipado

(a) Siempre que (i) se hayan dispuesto los recursos que integren el Fondo de Reserva (incluyendo, cualesquier cantidades derivadas de Aportaciones Adicionales Requeridas que el Fideicomitente hubiere aportado para ser destinadas a dicho fondo); y (ii) se haya entregado y no se haya revocado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado en términos de la cláusula 6.3, del Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Representante Común podrá instruir por escrito al Fiduciario que solicite y lleve a cabo la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero que sirvan como fuente de pago de las Obligaciones de la Emisión de que se trate, así como que otorgue y suscriba todos los actos jurídicos necesarios para tales efectos (cada una, una “Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero”).

(b) El Fiduciario deberá recibir los Recursos de la Redención que obtenga por la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:

- (i) Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
- (ii) Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso de Respaldo de Pago que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente al Fiduciario para tales efectos;
- (iii) Tercero. A transferir a la cuenta que se señale en la Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero de que se trate, y hasta donde basten y alcancen, las cantidades que sean necesarias para pagar a los Tenedores de la Emisión de que se trate, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, el monto de las Obligaciones vencidas y exigibles conforme a los Documentos de la Emisión de que se traten; y
- (iv) Cuarto. Una vez aplicados los Recursos de la Redención conforme a los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, cualesquier cantidad remanente que se encuentre depositada en la Cuenta Concentradora, deberá ser aplicada por el Fiduciario, previa instrucción que reciba del Fideicomitente, para [a] la adquisición de cualquier otro Bono Cupón Cero Adicional conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero Adicional que reciba; y/o [b]



reconstituir el Fondo de Reserva de las Emisiones Subsecuentes, hasta alcanzar un monto igual a la Aportación al Fondo de Reserva; y/o [c] su entrega a favor del Fideicomisario en Segundo Lugar, caso en el cual, se procederá a la extinción y reversión parcial o total, según corresponda, del Patrimonio del Fideicomiso mediante la celebración del o los convenios correspondientes.

(c) En cualquier momento a partir de la Fecha de Emisión y sujeto a que se cumpla la condición descrita a continuación, el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario la liberación en favor del Fideicomitente de hasta el 55% (cincuenta y cinco por ciento) de los títulos que representen el Bono Cupón Cero para la Primera Emisión de que se trate, siempre y cuando un Proveedor de Precios haya confirmado al Fideicomitente y al Fiduciario mediante la preparación de un reporte en el que se muestre que el valor total de la emisión del Bono Cupón Cero ha alcanzado al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles de la Emisión de que se trate.

En la medida en que se cumpla con lo anterior y así se informe al Fiduciario y al Representante Común, el Fiduciario, previa instrucción por parte del Fideicomitente, y sin necesidad de obtener el consentimiento del Representante Común o de los Tenedores, llevará a cabo las gestiones necesarias para revertir y liberar el porcentaje excedente de los títulos que representen el Bono Cupón Cero. Los Bonos Cupón Cero que sean liberados podrán ser utilizados libremente por el Fideicomitente incluyendo llevar a cabo su redención.

Aplicación de los Recursos de la Redención en la Fecha de Vencimiento

- (a) Siempre que (i) no se hubiere presentado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado; y/o (ii) la notificación que se hubiere presentado hubiere sido revocada por el Fideicomisario en Primer Lugar, entonces el Fiduciario, previa instrucción del Fideicomitente, deberá solicitar y llevar a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero en la fecha de su respectivo vencimiento, así como otorgar y suscribir todos los actos jurídicos necesarios para tales efectos.
- (b) El Fiduciario deberá recibir los Recursos de la Redención que obtenga por la amortización del o los Bonos Cupón Cero en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:
- (i) Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
 - (ii) Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente al Fiduciario para tales efectos;
 - (iii) Tercero. A aplicar dichas cantidades hasta donde basten y alcancen, al pago, a favor de los Tenedores, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento, mediante su transferencia a las cuentas bancarias que se señalen en los Documentos de la Emisión de que se traten; y
 - (iv) Cuarto. Una vez aplicados los Recursos de la Redención conforme a los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, cualesquier cantidad remanente que se encuentre depositada en la Cuenta



Concentradora, deberá ser aplicada por el Fiduciario, previa instrucción que reciba del Fideicomitente, para [a] la adquisición de cualquier otro Bono Cupón Cero conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero que reciba del Fideicomitente para tales efectos; y/o [c] su entrega a favor del Fideicomisario en Segundo Lugar, caso en el cual, se procederá a la extinción y reversión del Patrimonio del Fideicomiso mediante la celebración del o los convenios correspondientes.

A más tardar el 15° (décimo quinto) Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento de cada Emisión, el Fideicomitente deberá informar al Fiduciario y al Representante Común, si resultará necesario o no disponer de los recursos depositados en la Cuenta Concentradora y el Fondo de Reserva correspondiente a dicha Emisión, atribuibles a la Emisión de que se trate, y/o redimir el Bono Cupón Cero de que se trate para llevar a cabo la amortización total de los Certificados Bursátiles correspondientes.

En caso de que el Fideicomitente, haya confirmado que llevará a cabo la amortización anticipada total sin requerir recurso alguno del Fideicomiso, entonces el Fideicomitente, deberán instruir al Fiduciario que publique, en la fecha que corresponda, el aviso de amortización correspondiente. En caso de que el Fideicomitente haya informado lo contrario el Fideicomitente instruirá al Fiduciario a llevar a cabo la liquidación de las Inversiones Permitidas y/o la redención del Bono Cupón Cero que corresponda a la Emisión y a utilizar los recursos derivados de dicha redención y liquidación hasta donde resulte necesario, para llevar a cabo la amortización total y oportuna de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento.

Transmisión del o los Bonos Cupón Cero

(a) Salvo el supuesto establecido en la Sección 6.4, inciso (a), del Fideicomiso de Respaldo de Pago y lo establecido en la Sección 6.6 del mismo, el Fiduciario no podrá modificar, enajenar, transmitir, gravar y/o de cualesquier otra forma disponer del o los Bonos Cupón Cero antes de que ocurra la fecha de su respectivo vencimiento sin el previo consentimiento e instrucción que por escrito reciba conjuntamente del Fideicomitente y del Fideicomisario en Primer Lugar.

(b) Las Partes acuerdan que en caso de que (i) se hayan dispuesto los recursos que integren el Fondo de Reserva correspondiente (incluyendo, cualesquier cantidades derivadas de Aportaciones Adicionales Requeridas que el Fideicomitente hubiere aportado para ser destinadas a la reconstitución de dicho fondo); y (ii) se haya entregado y no se haya revocado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado en términos de la Sección 6.3, del Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Fideicomitente y el Fideicomisario en Primer Lugar, podrán conjuntamente instruir al Fiduciario que endose en propiedad el o los Bonos Cupón Cero que sirvan como fuente de pago de la Emisión de que se trate (la “Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero”).

(c) Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero, el Fiduciario deberá endosar en propiedad al Fideicomisario en Primer Lugar el o los Bonos Cupón Cero adquiridos en beneficio de la Emisión de que se trate.

(d) Las Partes acuerdan que una vez sean endosados al Fideicomisario en Primer Lugar el o los Bonos Cupón Cero en términos de esta Sección 6.6., el monto de las Obligaciones derivadas de la Emisión de que se trate, se extinguirán mediante compensación hasta por el importe que se determine conforme al mecanismo que se establezca para tales efectos en los Documentos de la Emisión.

Garantía del Gobierno Federal y Estados Financieros de Banobras

Conforme a lo establecido en el Artículo 11 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras, el Gobierno



Federal responderá en todo tiempo, de las operaciones pasivas concertadas por Banobras con (i) personas físicas o morales nacionales; y (ii) con instituciones del extranjero privadas, gubernamentales e intergubernamentales, hasta la conclusión de dichos compromisos. En ese sentido, la presentación de los estados financieros dictaminados de Banobras, así como de los últimos tres ejercicios y periodo intermedio, no resulta procedente al tratarse de una sociedad nacional de crédito, entidad de banca de desarrollo, que como se mencionó anteriormente, cuenta con la garantía explícita del Gobierno Federal para el cumplimiento de sus pasivos, y se encuentra exceptuada de conformidad con el artículo 93, penúltimo párrafo de la LMV.

21. Posibles Adquirentes

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

22. Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles

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

Las funciones del Representante Común se enumeran en la sección “El Programa - Funciones del Representante Común”, del presente Prospecto.

23. Calificaciones

Cada Emisión que se realice al amparo del Programa recibirá, cuando menos, un dictamen sobre su calidad crediticia.

24. Legislación

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos por, e interpretados conforme a, la legislación mexicana aplicable.

25. 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.

26. Suplementos

El monto total de la Emisión, el valor nominal, la denominación de la Emisión, 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.

27. Títulos

Cada Emisión se documentará mediante un Título, mismo que se depositará en Indeval. La copia del Título correspondiente será incluida en el Suplemento correspondiente.



28. Certificados bursátiles adicionales

Según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Título 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.

29. Intermediarios Colocadores

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, o cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

30. Autorización corporativa

Mediante sesión del consejo de administración del Emisor celebrada el 25 de febrero de 2025, cuyo quorum de instalación fue del 100% (cien por ciento) de los miembros del consejo de administración y por virtud de la cual se aprobó por unanimidad de los presentes, entre otras cosas, el establecimiento del Programa y la realización de Emisiones al amparo del mismo.

31. Autorización de la CNBV

La CNBV, mediante oficio No. 153/1529/2025, de fecha 21 de julio de 2025, otorgó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, 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.

l

c) Plan de distribución

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

El Programa contempla la participación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V y de Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value 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 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.

Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, forma parte del mismo grupo financiero que el Emisor. Por esta y otras razones, dicho Intermediario Colocador mantiene relaciones de negocios con Value Arrendadora y le presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirá por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, pudiera tener un interés particular o adicional en la operación. Por lo que se recomienda a los inversionistas de tomar nota de esta situación.

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.

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 estimada de \$286,540.34 (Doscientos ochenta y seis mil quinientos cuarenta pesos 34/100 M.N.), mismos que serán pagados con recursos propios de la Emisora y derivan de los siguientes conceptos:

Concepto	Monto en Pesos con IVA
1. Derechos por estudio y trámite ante CNBV	\$31,340.34*
2. Honorarios de KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	\$255,200.00
Total	\$286,540.34

*Esta cantidad no causa el impuesto al valor agregado.



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.

l

f) Funciones del Representante Común

El Emisor ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos de los artículos 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su fiel desempeño.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el Título correspondiente, (ii) los artículos 68 y 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única.

El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás aplicables, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Título correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título correspondiente, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en el Título correspondiente, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (i) suscribir el título correspondiente;
- (ii) la facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de la Emisión de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el título correspondiente;
- (iii) convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor;
- (iv) firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (v) ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor, cuando a su juicio se requiera;
- (vi) calcular y publicar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles en cada Periodo de Intereses, así como el monto de principal e intereses a pagar en cada una de las fechas de pago de intereses o, en su caso, de principal en la Fecha de Vencimiento;
- (vii) actuar frente al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles;
- (viii) vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del título que documente la Emisión;
- (ix) publicar, a través de los medios que se determinen para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial; solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones;
- (x) informar a la CNBV, a la Bolsa, y al Indeval, a través de los medios que éstos determinen, en cuanto se tenga conocimiento de una causa de vencimiento anticipado y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.
- (xi) por instrucciones de la asamblea de Tenedores o, en caso de así considerarlo conveniente el



- Representante Común en términos del título correspondiente y de la Legislación Aplicable, se lo solicite a la Asamblea de Tenedores, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el título correspondiente;
- (xii) en caso de que ocurra y continúe un Caso de Vencimiento Anticipado, convocará a una asamblea de Tenedores, con el fin de discutir y aprobar, entre otros, instruir al fiduciario a que [a] primero, utilice y aplique hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren el Fondo de Reserva para realizar el pago a los Tenedores, por cuenta de la Emisora, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Certificados Bursátiles en cualquier fecha de pago de que se trate; y [b] en segundo lugar, utilizar y aplicar hasta donde basten y alcancen, los recursos que el Fiduciario reciba por la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero para realizar el pago a los Tenedores, por cuenta de la Emisora, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Certificados Bursátiles utilice y aplique hasta donde basten y alcancen; y
 - (xiii) en general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del título que documente la Emisión, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en términos del Título correspondiente o de la Legislación Aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información y documentación que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente (excepto por aquellas obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa y demás obligaciones del Emisor que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier personas que les preste servicios al Emisor con relación a los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a dichos terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos que solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido que, el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido además que, los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma, así como de realizar visitas o revisiones al Emisor una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, no interfiera con las operaciones del Emisor y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 días de anticipación.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la Legislación Aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente, en el entendido que en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma



inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate (en cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley Federal del Trabajo) a terceros especializados, con cargo a los Tenedores, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el título y en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de tenedores. En caso de que la asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables, en el entendido que si la asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero los Tenedores no anticipan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados tales como auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable por actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las demás personas que suscriban los documentos base de la Emisión. Asimismo, el Representante Común será liberado de cualquier responsabilidad derivada de la verificación del cumplimiento en tiempo y forma por parte del Emisor de las obligaciones establecidas a su cargo en el Título correspondiente, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, si ha actuado de buena fe y conforme a la Legislación Aplicable.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que, en su caso, llegue a proporcionarle el Emisor y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión y/o presten servicios a éstos, tales como avalúos, Estados Financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.



El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

l

g) Nombre de las personas con participación relevante

Emisor	Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero
Intermediarios Colocadores	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V, y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, o cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa.
Asesor Legal Externo	Greenberg Traurig, S.C.
Audidores Externos	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Representante Común	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva

El encargado de la relación con inversionistas de la Emisora es Víctor Manuel González González y podrá ser localizado en las oficinas del Emisor ubicadas en Avenida San Pedro 202, Colonia Del Valle, en San Pedro Garza García, N.L., CP 66220, o al teléfono (81) 8153 9500 y correo electrónico vgonzalez@value.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

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Historia y desarrollo de la Emisora” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

b) Descripción del negocio

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Descripción del negocio” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

i. Actividad principal

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Actividad principal” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

ii. Canales de distribución

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Canales de distribución” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Patentes, licencias, marcas y otros contratos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

iv. Principales clientes

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Principales clientes” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.



v. Legislación aplicable y situación tributaria

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Legislación aplicable y situación tributaria” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

vi. Recursos humanos

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Recursos humanos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

vii. Desempeño ambiental

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Desempeño ambiental” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

viii. Información de mercado

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Información de mercado” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

ix. Estructura corporativa

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Estructura corporativa” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

x. Descripción de los principales activos

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Descripción de los principales activos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.



xi. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - LA EMISORA – “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 5 y que están disponibles 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.value.com.mx/.



4. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.



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

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.

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

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.

d) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.



e) Control interno

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.

f) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la sección “Información Financiera” seleccionada de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.



5. ADMINISTRACIÓN

a) Auditores externos

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - ADMINISTRACIÓN – “Auditores externos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - ADMINISTRACIÓN – “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de intereses” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

c) Administradores y accionistas

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - ADMINISTRACIÓN – “Administradores y accionistas” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.

d) Estatutos sociales y otros convenios

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - ADMINISTRACIÓN – “Estatutos sociales y otros convenios” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025 y que están disponibles 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.value.com.mx/.



6. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A esta fecha no hay acontecimientos recientes que no hayan sido divulgados en el Reporte Anual.

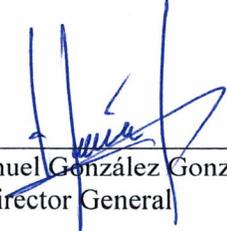
l

7. PERSONAS RESPONSABLES

l

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.



Victor Manuel González González
Director General



Gerardo Benítez de la Peña
Subdirector de Operaciones¹



Jaime Alejandro de la Garza Martínez
Director Jurídico

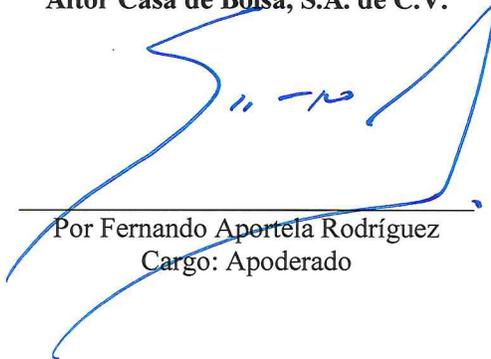
¹ Realiza las funciones equivalentes a las de un Director de Finanzas.

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 de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, 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 de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al 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.

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Por Fernando Apertela Rodríguez
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 de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, 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 de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al 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.

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

Por Pablo De Vecchi Flores
Cargo: Apoderado

Por Antonio Mendoza Andrade
Cargo: Apoderado

l

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 dictaminados de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas, que se incorporan por referencia en el prospecto del programa de certificados bursátiles de largo plazo con carácter revolvente con clave de pizarra VALARRE establecidos por la Compañía (el “Prospecto”), así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 31 de marzo de 2025 y 30 de marzo de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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 dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información 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 información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Fernando Ernesto Batiza Velasco
Socio de Auditoría

C.P.C. Hermes Castañón Guzmán
Apoderado

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 en México. 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.

Greenberg Traurig, S.C.



Rodrigo Orozco Waters

Cargo: Socio

Licenciado en Derecho responsable de la opinión legal
con cédula profesional número 2427857

8. ANEXOS

Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo

l

a) Estados financieros del Emisor por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025

La información correspondiente a este anexo se incorpora por referencia de los estados financieros intermedios no auditados del Emisor por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2025 contenidos en el Reporte Trimestral del Emisor por dicho periodo, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025, y que están disponibles 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.value.com.mx/.



b) Estados financieros auditados del Emisor al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

La información correspondiente a este anexo se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue publicado el día el 29 de abril de 2025 y complementado el 8 de julio de 2025; (ii) el reporte anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el cual fue publicado el día 29 de abril de 2024; y (iii) el reporte anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue publicado el día 2 de mayo de 2023, y que están disponibles 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.value.com.mx/.



c) Posición en instrumentos financieros

La posición en instrumentos financieros derivados se incorpora por referencia del reporte trimestral correspondiente al: (a) primer trimestre de 2025 terminado el 31 de marzo de 2025, presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y complementado el 2 de julio de 2025, (b) primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2024 terminados el 31 de marzo de 2024, el 30 de junio de 2024, el 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2024, presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril de 2024, 24 de julio de 2024, 28 de octubre de 2024 y 26 de febrero de 2025, (c) primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2023 terminados el 31 de marzo de 2023, el 30 de junio de 2023, el 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2023, presentados a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, 27 de julio de 2023, 27 de octubre de 2023 y 22 de febrero de 2024, respectivamente, y (d) primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2022 terminado el 31 de marzo de 2022, 30 de junio de 2022, 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2022, presentados a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2022, 28 de julio de 2022, 28 de octubre de 2022 y 20 de febrero de 2023, respectivamente, mismos que están disponibles 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.value.com.mx/.



d) Opinión Legal

l

Ciudad de México, a 23 de julio de 2025

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
Alc. Álvaro Obregón
C.P. 01020, Ciudad de México, México

Hago referencia a la solicitud presentada por Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero, (el “Emisor”) ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) para llevar a cabo: (i) la inscripción preventiva de certificados bursátiles de largo plazo (los “Certificados Bursátiles”) en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) conforme a la modalidad de programa de colocación (el “Programa”) por un monto total autorizado de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos (“México”) con carácter revolvente y la autorización para llevar a cabo la oferta de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, y (ii) la difusión del prospecto de colocación del Programa, así como del suplemento informativo, del aviso de oferta pública y del documento con información clave para la inversión para la emisión, todos respecto a la primera emisión (la “Primera Emisión”) por un monto de hasta \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 moneda de curso legal en México) al amparo del Programa.

La presente opinión se expide de conformidad con lo dispuesto por la fracción II del artículo 87 de la Ley de Mercado de Valores (la “LMV”), así como el artículo 13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de la Comisión en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (según han sido modificadas de tiempo en tiempo, las “Disposiciones”) en relación con el Programa.

Los términos utilizados con mayúscula inicial pero no específicamente definidos en la presente opinión tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el prospecto de colocación al amparo del Programa (el “Prospecto”).

Para efectos de la presente opinión, he revisado exclusivamente la documentación e información legal del Emisor y de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (el “Representante Común”) que se enlista a continuación y, por lo tanto, esta opinión se emite considerando únicamente el contenido de dichos documentos:

1. Originales o copias certificadas de los siguientes instrumentos públicos:

(a) Respecto del Emisor:

- (i) Acta constitutiva y estatutos sociales vigentes del Emisor. Copia certificada de la (i) escritura pública número 229 de fecha 21 de junio de 1991, otorgada ante la fe del licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, titular de la notaría pública número 104 del Estado de Nuevo León, en la cual aparece un sello de inscripción que indica

que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Nuevo León bajo el número 2238, folio 61, volumen 360, libro 3, Sección Comercio con fecha 20 de agosto de 1991 mediante la cual se hace constar la constitución del Emisor, (ii) escritura pública número 13,072 de fecha 26 de junio de 2017, otorgada ante la fe del licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, titular de la notaría pública número 136 del Estado de Nuevo León, mediante la cual se hace constar la reforma integral de los estatutos sociales del Emisor, y (iii) escritura pública número 28,881 de fecha 26 de agosto de 2024, otorgada ante la fe del licenciado Jaime Garza de la Garza, titular de la notaría pública número 43 del Estado de Nuevo León, mediante la cual se hace constar la modificación del objeto social del Emisor, las cuales me fueron proporcionadas por el Emisor para mi revisión y el Emisor me confirmó que, a esta fecha, dichos estatutos sociales están vigentes.

- (ii) Poderes del Emisor. Copia certificada de la escritura pública número 4,400 de fecha 6 de enero de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, titular de la Notaría Pública número 137 del Estado de Nuevo León, en la que aparece un documento que indica que la misma quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 36701-9 de fecha 10 de enero de 2014, en la cual se protocoliza el acta de sesión del consejo de administración del Emisor de fecha 31 de julio de 2013 por virtud de la cual, se aprobó, entre otros, el otorgamiento de poderes especiales, con facultades para actos de administración, para actos de dominio y para suscribir títulos de crédito, a favor de Víctor Manuel González González, Rodolfo Canseco Villareal, Gerardo Javier González Cantú, Gustavo Adolfo Salazar Salinas, Roberto Cavazos Videgaray, José Antonio García García, Gerardo Benítez de la Peña y Jaime Alejandro de la Garza Martínez, para ser ejercidos de manera mancomunada por cualquiera dos de ellos (los “Apoderados del Emisor”), la cual, me fue proporcionada por el Emisor para mi revisión y el Emisor me confirmó que, a esta fecha, dichos poderes están vigentes y no han sido modificados, revocados y/o limitados en forma alguna.
 - (iii) Autorización Corporativa. Certificación suscrita por el secretario del consejo de administración del Emisor, en el que se hace constar que en la sesión del consejo de administración del Emisor de fecha 25 de febrero de 2025, cuyo quórum de instalación fue del 100% (cien por ciento), se aprobó por unanimidad, entre otros (i) la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa, (ii) la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, (iii) la Oferta de los Certificados Bursátiles, y (iv) el establecimiento del Programa así como las características generales del mismo (la “Autorización Corporativa”).
- (b) Respecto del Representante Común:
- (iv) Acta constitutiva y estatutos sociales del Representante Común. Copias certificadas de (i) la escritura pública número 19,461 de fecha 5 de octubre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, titular de la notaría pública número 122 de la Ciudad de México, misma que incluye un sello en donde se señala que la misma quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el número 355,867, con fecha 10 de noviembre de 2006, en la cual se hace constar la constitución de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Multiva Grupo Financiero

(actualmente, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), y (ii) la escritura pública número 23,967 de fecha 8 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, titular de la notaría pública número 122 de la Ciudad de México, misma que en donde se señala que la misma quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número -355,867 con fecha 10 de junio de 2008, en la cual constan los estatutos sociales vigentes del Representante Común, las cuales me fueron proporcionadas por el Representante Común para mi revisión y el Representante Común me confirmó que, a esta fecha, dichos estatutos sociales están vigentes.

- (v) Poderes del Representante Común. Copia certificada de la escritura pública número 80,687 de fecha 1 de marzo de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Erik Namur Campesino, titular de la notaría pública número 94 de la Ciudad de México, la cual contiene un documento que señala que la misma quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 355867 con fecha 3 de abril de 2018, mediante la cual, se hizo constar, entre otros, la designación de Alfredo Vargas Lapayre como delegado fiduciario del Representante Común, con facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y suscripción de títulos de crédito, para ser ejercidos de manera individual (en lo sucesivo el “Apoderado del Representante Común”), la cual me fue proporcionada por el Representante Común para mi revisión y el Representante Común me confirmó que, a esta fecha, dichos poderes están vigentes y no han sido revocados.

2. El título para la Primera Emisión de largo plazo que se realice al amparo del Programa (el “Título”).
3. El suplemento informativo para la Primera Emisión que se realice al amparo del Programa.
4. El contrato de fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago número F1032, celebrado con fecha 29 de enero de 2025 entre el Emisor, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario (el “Contrato de Fideicomiso”).
5. El primer convenio modificatorio y de reexpresión al Contrato de Fideicomiso (el “Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso”).

Igualmente, para efectos de la presente opinión, he asumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole:

- (i) Que, con excepción del Emisor, cada una de las partes de los documentos respecto de los cuales se emite opinión (a) cuentan con todas las autorizaciones (corporativas, gubernamentales, legislativas y de cualquier naturaleza) y facultades para celebrar y cumplir obligaciones bajo los mismos y para realizar las actividades que ahí se contemplan; y (b) han suscrito dichos documentos mediante representante debidamente autorizado y facultado;
- (ii) La capacidad legal de todas las personas físicas que suscriben los documentos respecto de los cuales se emite opinión;

- (iii) La autenticidad de todas las firmas y de todos los documentos que nos fueron presentados en original o copia certificada, y que las copias certificadas que nos fueron presentadas están completas y concuerdan con sus respectivos originales; y
- (iv) Que a la fecha de firma de cada uno de los documentos de la Primera Emisión de los que el Emisor y el Representante Común son parte, según corresponda, (a) los poderes otorgados en favor de los Apoderados del Emisor y los Apoderados del Representante Común, a que se refieren las escrituras públicas mencionadas en el numeral 1 anterior, no han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna; y (b) el Emisor no ha modificado los estatutos a que se refiere la escritura pública mencionada en el antedicho numeral.

Soy abogado, autorizado para ejercer la profesión en los Estados Unidos Mexicanos (“México”) y he actuado en tal carácter como asesor legal independiente para los efectos del artículo 87, fracción II de la LMV, exclusivamente en relación con las emisiones que se realicen al amparo del Programa posteriores a esta fecha.

Con base en las presunciones anteriores y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifiesto a esa Comisión que exclusivamente derivado de la revisión de los documentos referidos en los numerales 1 a 5 anteriores, a la fecha de la presente opinión y a mi leal saber y entender, de conformidad con las leyes federales vigentes en México:

- I.** El Emisor es una sociedad anónima de capital variable, sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada, válidamente constituida y existente conforme a la legislación mexicana y, de conformidad con sus estatutos sociales, está autorizado para establecer el Programa, así como para emitir y ofrecer públicamente de tiempo en tiempo, los Certificados Bursátiles al amparo del mismo.
- II.** La Autorización Corporativa ha sido válidamente otorgada por el Emisor de conformidad con sus estatutos sociales y, las resoluciones y acuerdos objeto de la misma respecto de (i) el establecimiento del Programa, (ii) la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de Programa, (iii) la Primera Emisión al amparo del Programa, y (iv) la Oferta de los Certificados Bursátiles, son válidos jurídicamente y exigibles de conformidad con sus términos.
- III.** El Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, celebrado con fecha 17 de julio de 2025 y suscrito por los Apoderados de Emisor, y el Apoderado del Representante Común, descritos en el numeral 1 anterior, constituye obligaciones legales, válidas y vinculantes para el Emisor, exigibles en su contra de conformidad con sus términos y oponible a terceros de conformidad con su inscripción en el Registro Único de Garantías Mobiliarias.
- IV.** Como titular del Primer Bono Cupón Cero, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso tiene el pleno derecho a recibir las cantidades adeudadas por el emisor de dicho Primer Bono Cupón Cero y conforme a los términos de dicho título y aplicar dichos recursos, en los términos previstos en el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso.
- V.** Cualesquiera dos Apoderados del Emisor, actuando de manera mancomunada, cuentan con facultades suficientes y están autorizados para suscribir el Título que documente la Primera Emisión.

- VI.** El Apoderado del Representante Común, cuenta con facultades individuales suficientes y está autorizado para suscribir el Título que documente la Primera Emisión.
- VII.** El Título ha sido válidamente emitido por el Emisor y es exigible en su contra en los términos, de conformidad con las disposiciones aplicables.

La presente opinión se basa exclusivamente en la documentación e información referida en los numerales 1 a 5 anteriores, misma que me fue proporcionada por el Emisor y el Representante Común, y no implica en modo alguno, la realización por mi parte de investigación, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos que están, o pudieran estar involucrados, el Emisor o el Representante Común. Mi asesoría al Emisor se ha limitado a cuestiones particulares indicadas en la presente opinión y no ha consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos contenciosos o de litigio. Por lo expuesto, no puedo aceptar y no acepto, responsabilidades sobre aspectos genéricos relacionados con el Emisor o el Representante Común, o sus respectivos negocios, propiedades, actividades o afiliadas, o sobre materias distintas a las que se hace referencia expresa 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 u otras situaciones similares. No expreso manifestación alguna ni adquiero compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o información descritas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a mi atención con fecha posterior a la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

Atentamente

Greenberg Traurig, S.C.



Rodrigo Orozco Waters

Número de Cédula Profesional: 2427857

Socio

Licenciado en Derecho responsable de la presente Opinión Legal

e) Primer Convenio Modificadorio del Fideicomiso de Respaldo de Pago

l



128184 A



NOTARIA PÚBLICA No. 136
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CARDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO F1032

CELEBRADO ENTRE

VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO,
COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR;

ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., DIVISIÓN FIDUCIARIA
COMO FIDUCIARIO;

Y

BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA,
EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES,

COMO FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR

CON FECHA 17 DE JULIO DE 2025



128184



PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO F1032 DE FECHA 29 DE ENERO DE 2025 (EL “CONVENIO”), QUE CON DENAS TREVIÑO FECHA 17 DE JULIO DE 2025, CELEBRAN:

- I. **VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO**, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (según el contexto lo requiera, el “Fideicomitente”, el “Fideicomisario en Segundo Lugar” o el “Emisor”), representado en este acto por Gerardo Benítez de la Peña y Jaime Alejandro de la Garza Martínez;
- II. **ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., DIVISIÓN FIDUCIARIA**, como fiduciario (el “Fiduciario”), representado en este acto por su delegado fiduciario Jesús Landero Martínez; y
- III. **BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES**, como fideicomisario en primer lugar (según el contexto lo requiera, el “Fideicomisario en Primer Lugar”, “Multiva” o el “Representante Común” y, conjuntamente con el Fideicomitente y el Fiduciario, las “Partes”), representado en este acto por Alfredo Vargas Lapayre.

De conformidad con los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas siguientes, y utilizando con mayúscula inicial los términos conforme a las definiciones que a estos se les atribuyen en la Cláusula Primera del Contrato de Fideicomiso (modificado, adicionado y reexpresado por virtud del presente Convenio).

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 29 de enero de 2025, [i] el Fideicomitente, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, y [ii] el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso de Administración número F1032 (indistintamente, el “Contrato”, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), cuyo fin principal es, entre otros, la compra de uno o más Bonos Cupón Cero (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) conforme a las instrucciones del Fideicomitente y mantenerlos en custodia hasta en tanto no se recibieran instrucciones del Fideicomitente. Una copia del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Convenio como Apéndice I.

SEGUNDO. Con fecha 06 de febrero de 2025, el Fideicomitente instruyó al Fiduciario realizar la compra de un Bono Cupón Cero (la “Primera Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero”) en los términos y con las características establecidas en dicha instrucción. Una copia de la Primera Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero se adjunta al presente Convenio como Apéndice II.

TERCERO. Con fecha 07 de febrero de 2025, en cumplimiento a la Primera Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero, el Fiduciario adquirió un Bono Cupón Cero emitido y suscrito por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo con fecha de vencimiento al 22 de noviembre de 2039 y con valor al vencimiento de \$1,120’161,116.00 (Mil Ciento Veinte Millones Ciento Sesenta y Un Mil Ciento Dieciséis Pesos 00/100 M.N.) (el “Primer Bono Cupón Cero”).

128184



CUARTO. En o alrededor del 22 de julio de 2025 y al amparo del Programa, el Fideicomitente, en su carácter de Emisor (según dicho término se define en el proemio del presente Contrato) llevará a cabo la emisión de 10,000,000 (diez millones) Certificados Bursátiles con valor nominal cada uno de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.), colocados a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. con la clave de pizarra "VALARRE 25" (la "Primera Emisión").

DECLARACIONES

I. Declaran el Fideicomitente y el Fiduciario, bajo protesta de decir verdad y por conducto de sus representantes legales y delegado fiduciario, según corresponda y respecto de sí mismo, que:

- (a) En este acto asume, declara, confirma y ratifica el contenido de los términos de las declaraciones realizadas por dicha Parte en el apartado de Declaraciones del Contrato de Fideicomiso (según el mismo es modificado, adicionado y/o reexpresado por virtud del presente Convenio), las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen; y
- (b) Comparece a la celebración del presente Convenio para manifestar su conformidad con los términos y condiciones del del Contrato de Fideicomiso (según el mismo es modificado, adicionado y/o reexpresado por virtud del presente Convenio), por lo que se sujetará a las estipulaciones del presente Convenio y del Contrato de Fideicomiso (según el mismo es modificado, adicionado y/o reexpresado por virtud del presente Convenio).

II. Declara el Fideicomisario en Primer Lugar, por conducto de su representante legal, que:

- (a) Es una institución de banca múltiple, debidamente constituida y operando conforme a las leyes de México;
- (b) Su representante legal cuenta con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente Contrato y obligarla conforme a sus términos, según consta en la escritura pública número 80,687 de fecha 1 de marzo de 2018, otorgada ante el licenciado Erik Namur Campesino, titular de la Notaría Pública número 94 de la Ciudad de México, inscrita el 13 de marzo de 2018 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio número 355867*;
- (c) Se encuentra debidamente autorizada como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles para celebrar el presente Convenio;
- (d) Desempeñará el cargo de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles a ser emitidos por el Emisor conforme al Programa y que sean inscritos en el Registro Nacional de Valores; y
- (e) Comparece a la celebración del presente Convenio para manifestar su conformidad con los términos y condiciones del del Contrato de Fideicomiso (según el mismo es modificado, adicionado y/o reexpresado por virtud del presente Convenio), en representación de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, por lo que los mismos se sujetarán a las



128184



estipulaciones del presente Convenio y del Contrato de Fideicomiso (según el mismo es modificado, adicionado y/o reexpresado por virtud del presente Convenio).

JOSE JUAN DE DIOS CARDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

Cada una de las Partes, ya sea individual o conjuntamente, según corresponda y resulte aplicable, en

Con base en los Antecedentes y Declaraciones precedentes, las Partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. Términos Definidos.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Convenio que no se encuentren definidos en otra cláusula del mismo, tendrán el significado que se establece en el Contrato de Fideicomiso (conforme el mismo es modificado, adicionado y reexpresado por virtud del presente Convenio).

Segunda. Designación y Adhesión del Fideicomisario en Primer Lugar.

Con motivo de la celebración del presente Convenio, en este acto, el Fideicomitente designa, y el Fiduciario reconoce, a Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como Fideicomisario en Primer Lugar a efecto de que forme parte del Contrato de Fideicomiso para todos los efectos contractuales y legales a los que haya lugar, adquiriendo los derechos y obligaciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso (según el mismo es modificado, adicionado y/o reexpresado por virtud del presente Convenio).

Tercera. Modificación y Reexpresión del Contrato de Fideicomiso.

A efecto de establecer un mecanismo de fuente de pago de las Obligaciones del Emisor derivadas de la o las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen conforme al Programa, las Partes acuerdan en este acto y con efectos a la fecha de firma del presente Convenio, modificar íntegramente y reexpresar el Contrato de Fideicomiso para que en lo sucesivo quede redactado en términos del **Anexo Único** del presente Convenio y sus respectivos derechos y obligaciones se rijan exclusivamente por lo establecido en este Convenio y su Anexo Único (el "**Contrato Reexpresado**").

Cuarta. Condición.

Las Partes en este acto acuerdan y consienten expresamente que, la modificación y reexpresión del presente Convenio, se encuentra sujeta a la condición de que el Fideicomitente, lleve a cabo la Primera Emisión y colocación de certificados bursátiles a más tardar el 31 de octubre de 2025. En caso de que la Primera Emisión no se lleve a cabo a más tardar en dicha fecha, las modificaciones acordadas en términos del presente Convenio quedarán sin efecto.

Quinta. No Novación.



128184



Las Partes en este acto acuerdan y consienten expresamente que la celebración del presente Convenio y del Contrato Reexpresado, no representa, en modo alguno, una novación de ninguna de las obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso para todos los efectos y términos del artículo 2,213 y cualquier otra disposición aplicable del Código Civil Federal y/o sus artículos correlativos de cualquiera de los códigos civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que, salvo lo expresamente modificado por el Contrato Reexpresado, las obligaciones pactadas en el Contrato de Fideicomiso continuarán en plena vigencia y efecto legal.

Sexta. Ausencia de Renuncia.

El presente Convenio, y las modificaciones al Contrato Reexpresado, no son, ni se considerarán, una renuncia a cualquier incumplimiento o falta de cumplimiento existente en la actualidad o que surja en el futuro en virtud del Contrato de Fideicomiso o de cualquier documento suscrito en relación con el mismo, por lo que cada una de las Partes se reserva sus derechos a hacer valer los recursos o procedimientos existentes o futuros. Cada una de las Partes se reserva sus derechos a reclamar cualquier derecho o daño derivado del Contrato de Fideicomiso.

Septima. Conflictos.

Las Partes acuerdan que en caso de algún conflicto en la interpretación de las disposiciones de este Convenio y el Contrato Reexpresado, las disposiciones del Contrato Reexpresado prevalecerán.

Octava. Independencia de las Disposiciones.

Cualquier disposición del presente Convenio incluyendo su Anexo Único, que esté prohibida o no sea ejecutable en cualquier jurisdicción no deberá ser efectiva respecto a esa jurisdicción. La prohibición o imposibilidad de ejecución de alguna disposición del presente Convenio y su Anexo Único no afectará la validez o ejecutabilidad de cualquier otra disposición.

Novena. Encabezados.

Los encabezados del presente Convenio son incluidos exclusivamente con fines de conveniencia y no tendrán la intención de afectar la interpretación de alguna disposición de este Convenio.

Decima. Anexo Único.

Las Partes convienen que el **Anexo Único** del presente Convenio forma parte integrante del mismo y se entiende reproducido en su integridad como si se insertara a la letra y por lo mismo este Convenio es y deberá interpretarse íntegramente, tomando en cuenta el contenido del **Anexo Único**.

Décima Primera. Avisos y Notificaciones.

Cualesquiera avisos y notificaciones entre las Partes relacionadas con el presente Convenio deberán realizarse conforme a los términos previstos en la Sección 13.4 del Contrato Reexpresado.

Décima Segunda. Gastos.

El Fideicomitente se obliga a cubrir todos los gastos y costos que se generen por la preparación, celebración, entrega, formalización, ratificación de firmas, notificación e inscripción en cualquier registro de este Convenio en los términos establecidos para ello en el Contrato Reexpresado.

Décima Tercera. Acuerdo Total.

Las Partes acuerdan que este Convenio, junto con el Contrato Reexpresado, constituye el acuerdo total entre ellas.

Décima Cuarta. Legislación Aplicable, Jurisdicción y Competencia.

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Convenio, en este acto las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a la legislación aplicable, jurisdicción y competencia referidas en las Secciones 13.12 y 13.13 del Contrato Reexpresado.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes del presente Convenio, a través de sus representantes legales debidamente facultados, han celebrado y otorgado el presente Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de Administración número F1032 con fecha 17 de julio de 2025, mismo que suscriben en 4 (cuatro) tantos, quedando 1 (un) tanto en poder del Fideicomitente, 1 (un) tanto en poder del Fiduciario, 1 (un) tanto en poder del Fideicomisario en Primer Lugar y 1 (un) tanto en poder del fedatario público ante el que se ratificará el contenido y firmas del presente Convenio, manifestando que lo reciben del Fiduciario a su entera conformidad, debidamente firmado por éste, lo que declaran para todos los efectos legales que haya lugar.

[Resto de la página intencionalmente en blanco. Continúan hojas de firmas.]

128184



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
DR. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

El Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:

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



Gerardo Benítez de la Peña
Representante Legal



Jaime Alejandro de la Garza Martínez
Representante Legal



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
DR. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

Hoja de firmas correspondiente al Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de Administración número F/1032, de fecha 17 de julio de 2025, celebrado por y entre [i] Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero, como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar; [ii] Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, como Fiduciario; y [iii] Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles; como Fideicomisario en Primer Lugar.



128184



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CARDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

El Fiduciario:

ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., DIVISIÓN FIDUCIARIA

Jesús Landero Martínez
Delegado Fiduciario



BLICA No. 136
ILAR
S CARDENAS TREVIÑO
OLEON, MEXICO
ISTRITO

Hoja de firmas correspondiente al Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de Administración número F/1032, de fecha 17 de julio de 2025, celebrado por y entre [i] Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero, como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar; [ii] Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, como Fiduciario; y [iii] Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como Fideicomisario en Primer Lugar.

128184



El Fideicomisario en Primer Lugar:

BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

NOTARIA PÚBLICA No. 136
CALLE DE LAS CALDENAS TREVIÑO
EVOLEÓN, MÉXICO
DISTRITO

Alfredo Vargas Lapayre
Representante Legal



NOTARIA PÚBLICA No. 136
CALLE DE LAS CALDENAS TREVIÑO
EVOLEÓN, MÉXICO
DISTRITO

Hoja de firmas correspondiente al Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de Administración número F/1032, de fecha 17 de julio de 2025, celebrado por y entre [i] Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero; como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar; [ii] Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, como Fiduciario; y [iii] Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común, de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como Fideicomisario en Primer Lugar.

128184



Anexo Único
Contrato Reexpresado



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

[Se adjunta por separado.]



CA No. 136
A. R.
RDENAS TREVIÑO
ON, MÉXICO
RITO

128184



ANEXO ÚNICO



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

128184



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS GARDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMERO DISTRITO

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO
NÚMERO F1032**

CELEBRADO ENTRE

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

COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR;



ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., DIVISIÓN FIDUCIARIA

COMO FIDUCIARIO;

NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS GARDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMERO DISTRITO

Y

**BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA,
EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES,**

COMO FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR

DE FECHA 17 DE JULIO DE 2025



128184



CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO NÚMERO F1032, QUE CON FECHA 17 DE JULIO DE 2025, CELEBRAN:

LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CARDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
NOTARIO PÚBLICO

- I. **VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (según el contexto lo requiera, el “Fideicomitente”, el “Fideicomisario en Segundo Lugar” o el “Emisor”), representado en este acto por Gerardo Benítez de la Peña y Jaime Alejandro de la Garza Martínez;
- II. **ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), representado en este acto por su delegado fiduciario Jesús Landero Martínez ; y
- III. **BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, como fideicomisario en primer lugar (según el contexto lo requiera, el “Fideicomisario en Primer Lugar”, “Multiva” o el “Representante Común” y, conjuntamente con el Fideicomitente y el Fiduciario, las “Partes”), representado en este acto por Alfredo Vargas Lapayre.

De conformidad con los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas siguientes, y utilizando con mayúscula inicial los términos conforme a las definiciones que a estos se les atribuyen en la Cláusula Primera del presente Contrato.

ANTECEDENTES

PRIMERO.— Con fecha 29 de enero de 2025, [i] el Fideicomitente, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, y [ii] el Fiduciario, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso de Administración número F1032 (el “Contrato de Fideicomiso Original”), cuyo fin principal era, entre otros, la compra de uno o más Bonos Cupón Cero conforme a las instrucciones del Fideicomitente y mantenerlos en custodia hasta en tanto no se recibieran instrucciones del Fideicomitente.

SEGUNDO.— Con fecha 06 de febrero de 2025, el Fideicomitente instruyó al Fiduciario realizar la compra de un Bono Cupón Cero (la “Primera Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero”) en los términos y con las características establecidas en dicha instrucción.

TERCERO.— Con fecha 07 de febrero de 2025, en cumplimiento a la Primera Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero, el Fiduciario adquirió un Bono Cupón Cero emitido y suscrito por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo con fecha de vencimiento al 22 de noviembre de 2039 y con valor al vencimiento de \$1,120'161,116.00 (Mil Ciento Veinte Millones Ciento Sesenta y Un Mil Ciento Dieciséis Pesos 00/100 M.N.) (el “Primer Bono Cupón Cero”).

CUARTO. En o alrededor del 22 de julio de 2025 y al amparo del Programa, el Fideicomitente, en su carácter de Emisor (según dicho término se define en el proemio del presente Contrato), llevará a cabo la emisión de 10,000,000 (diez millones) Certificados Bursátiles con valor nominal cada uno de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.), colocados a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. con la clave de pizarra “VALARRE 25” (la “Primera Emisión”).



128184



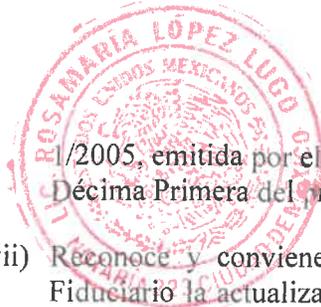
QUINTO. En o a la fecha de la Primera Emisión, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Fideicomisario en Primer Lugar, celebraron el Primer Convenio Modificadorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso Original (el “Primer Convenio Modificadorio y de Reexpresión al Fideicomiso Original” y, conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso Original, según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o re-expresado de tiempo en tiempo, en lo sucesivo e indistintamente, el “Contrato”, el “Contrato de Fideicomiso” y/o el “Fideicomiso”).

DECLARACIONES

I. Declara el Fideicomitente, bajo protesta de decir verdad y por conducto de sus representantes legales, que:

- (i) Es una sociedad constituida de conformidad con la Legislación Aplicable de México, plenamente facultada para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura pública número 229 de fecha 21 de junio de 1991, otorgada ante el licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, titular de la Notaría Pública número 104 del primer distrito registral del estado de Nuevo León, inscrita el 20 de agosto de 1991 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Monterrey bajo el número 2238, folio 61, volumen 360, libro 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, sección Comercio;
- (ii) Sus representantes legales cuentan con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente Contrato y obligarla conforme a sus términos, según consta en la escritura pública número 4,400 de fecha 6 de enero de 2014, otorgada ante el licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, titular de la Notaría Pública número 137 del estado de Nuevo León, inscrita el 7 de enero de 2014 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio número 36701-9;
- (iii) No requiere del consentimiento o autorización de Persona alguna para la celebración y cumplimiento del presente Contrato;
- (iv) Conoce el contenido y alcance legal del artículo 212 de la LMV y las disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan, por lo que las anteriores declaraciones las hace en cumplimiento a dichos ordenamientos legales y en virtud de ello manifiesta que todos los actos que realice conforme al presente Contrato de Fideicomiso, han sido y serán con el producto normal de sus actividades y que los recursos, en ningún caso, provienen y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en especial los previstos en el Código Penal Federal, por lo que manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien, de proporcionar a las autoridades competentes la información que le requieran;
- (v) En términos de lo establecido por el artículo 17 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en este acto manifiesta que no llevará a cabo operaciones vulnerables a través del presente Fideicomiso;
- (vi) El Fiduciario le hizo saber el alcance y consecuencias legales del contenido del 186 de la LMV, así como el alcance y consecuencias legales de las prohibiciones establecidas en la Circular

128184



NOTARIA PÚBLICA No. 136

TITULAR

J.C. JOSÉ JUAN DE DIOS CORDERAS TREVIÑO

SANTO DOMINGO DE LOS RÍOS, MÉXICO

PRIMER DISTRITO

1/2005, emitida por el Banco de México, las cuales se transcriben literalmente en la Clausula Décima Primera del presente Fideicomiso;

- (vii) Reconoce y conviene que la celebración del presente Contrato lo obliga a entregar al Fiduciario la actualización de la información y documentación que le ha sido solicitada por dicho Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria (identificadas como “*Conoce a tu Cliente*”), en términos de lo dispuesto por la “Resolución por la que se expiden las nuevas disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de septiembre de 2010;
- (viii) Ninguna información o documento entregado al Fiduciario por el Fideicomitente, para procurar la celebración del presente Contrato, contiene dato falso o erróneo alguno, ni omite un hecho significativo o cualquier otro dato que tenga el efecto de inducir al Fiduciario a llegar a conclusiones erróneas respecto de su consentimiento para la celebración del presente Fideicomiso;
- (ix) Que con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de un profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones; así mismo, el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse;
- (x) Que en virtud de las disposiciones en materia Beneficiario Controlador establecidas en el artículo 32-B Ter, primer y tercer párrafos del Código Fiscal de la Federación, se obliga ante el Fiduciario a entregarle cualquier documentación que le requiera de tiempo en tiempo, a efecto de que éste último atienda el procedimiento de control interno sobre la identificación de los beneficiarios controladores, por tratarse de elementos que el SAT le podría requerir al Fiduciario. De igual forma, sabe y conoce que la autoridad podría imponer multas derivadas de la omisión en la entrega de información, por lo que se obligan a reembolsar cualquier cantidad por dicho concepto a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria; y
- (xi) Es su voluntad celebrar el presente Contrato, sujeto a los términos y condiciones pactados en el presente Contrato.

II. Declara el Fiduciario, bajo protesta de decir verdad y por conducto de su delegado fiduciario, que:

- (i) Es una sociedad anónima de capital variable, contando con autorización para constituirse y operar como casa de bolsa, siéndole permisible actuar como fiduciario conforme a la Legislación Aplicable en México, según ello consta en la escritura pública número 128,524, de fecha 12 de marzo de 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público número 74 de la Ciudad de México e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 2018076082 con fecha 30 de abril de 2020;



128184



- (ii) Su delegado fiduciario cuenta con todas las facultades necesarias para celebrar el presente Contrato y obligarlo conforme a sus términos, según consta en la escritura pública número 86,119, de fecha 3 de abril de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Ignacio Soto Sobreyra y Silva, Notario Público número 13 de la Ciudad de México e inscrita el 28 de abril de 2025 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio número N-2018076082, mismas que manifiestan que a esta fecha, no les han sido modificadas, revocadas, ni limitadas en forma alguna;
- (iii) Se encuentra en aptitud de desempeñar el cargo de Fiduciario, en los términos de los artículos 385 y 386 de la LGTOC, y está de acuerdo en actuar como institución fiduciaria del Fideicomiso constituido conforme a este Contrato, protestando su fiel y leal desempeño;
- (iv) Se reserva el derecho de requerir al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, para que le informe respecto al origen de las aportaciones que realicen para incrementar el Patrimonio del Fideicomiso, lo anterior con fundamento en el artículo 212 de la LMV y las disposiciones de carácter general vigentes, del texto que las modifique o bien, de las disposiciones, circulares o normativa que las sustituyan;
- (v) Ha hecho saber y explicado de manera inequívoca al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, el alcance y consecuencias de las prohibiciones establecidas en la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, las cuales se transcriben literalmente en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso;
- (vi) Que con anterioridad a la firma del presente Contrato, invitó y sugirió al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar obtener de un profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones; así mismo, el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse; y
- (vii) Que ha hecho del conocimiento del Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar que su aviso de privacidad de datos personales se encuentra publicado en su sitio de Internet www.altorcib.com

III. Declara el Fideicomisario en Primer Lugar, en su carácter de Representante Común, bajo protesta de decir verdad y por conducto de su representante legal, que:

- (i) Es una institución de banca múltiple, debidamente constituida y operando conforme a las leyes de México;
- (ii) Su representante legal cuenta con las facultades necesarias y suficientes para celebrar el presente Contrato y obligarla conforme a sus términos, según consta en la escritura pública número 80,687 de fecha 1 de marzo de 2018, otorgada ante el licenciado Erik Namur Campesino, titular de la Notaría Pública número 94 de la Ciudad de México, inscrita el 13 de marzo de 2018 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio número 355867*;



128184



- (iii) Se encuentra debidamente autorizada como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles para celebrar el presente Convenio;
- (iv) Desempeñará el cargo de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles a ser emitidos por el Emisor conforme al Programa y que sean inscritos en el Registro Nacional de Valores; y
- (v) Es su voluntad celebrar el presente Contrato, sujeto a los términos y condiciones pactados en el presente Contrato.

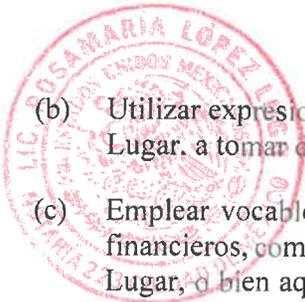
IV. Declaran conjuntamente las Partes, bajo protesta de decir verdad, y por conducto de sus representantes y delegada fiduciaria, según corresponda, que:

- (i) El presente Fideicomiso de ninguna manera contempla o contemplará actos discrecionales para el Fiduciario, en términos de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades Financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 2015 (y según las mismas han sido modificadas mediante resoluciones publicadas en el propio Diario Oficial de la Federación con fechas 29 de julio y 26 de octubre de 2015 y 9 de febrero de 2016, y según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo, las "Disposiciones de Servicios de Inversión");
- (ii) El presente Fideicomiso no representa y tampoco representará de ninguna manera la gestión de inversiones para el Fiduciario, toda vez que en los actos que realice el Fiduciario son y serán únicamente en estricto apego a las instrucciones que al efecto reciba del Fideicomitente y/o del Fideicomisario en Primer Lugar, según corresponda, y los contratos, que en su caso llegaren a firmarse también será en estricto acatamiento a dichas instrucciones, por lo que, la toma de decisiones respecto de la administración del Patrimonio del Fideicomiso le corresponde única y exclusivamente al Fideicomitente y/o al Fideicomisario en Primer Lugar, según corresponda, por lo que, todos los actos que realice el Fiduciario;
- (iii) Derivado de las manifestaciones realizadas en esta Declaración III, numeral (ii) anterior, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad presente o futura que, en su caso, resulte o llegare a resultar derivada de las instrucciones que le giren el Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Primer Lugar, para dicha administración y manejo, dado que el Fiduciario, en todo momento actuará de manera no discrecional respecto del Patrimonio del Fideicomiso, reservándose desde luego el derecho de rechazarlas, si las mismas no resultan claras y/o precisas o específicas en todos y cada uno de sus términos conforme a lo previsto en el presente Contrato; y
- (iv) El presente Fideicomiso no representa ni representará de ninguna manera para efectos de las Disposiciones de Servicios de Inversión, que el Fiduciario realiza servicios de inversión asesorados, así como tampoco la administración de activos de fondos de inversión, alguna estrategia de inversión, gestión de inversiones o incluso la ejecución de operaciones, por lo que, durante la vigencia de este Contrato, el Fiduciario no podrá, ni deberá:
 - (a) Proporcionar elementos de opinión o juicios de valor respecto de productos financieros;

128184



Notario Público 176
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO



- (b) Utilizar expresiones o términos, que inviten al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Primer Lugar, a tomar decisiones de inversión; o
- (c) Emplear vocablos o expresiones en la información que proporcione, relativa a productos financieros, como la mejor opción en interés del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Primer Lugar, o bien aquella que pudiera satisfacer sus necesidades de inversión en particular, por lo que será única, exclusiva y absoluta responsabilidad del Fideicomitente, con la opinión en su caso, de sus asesores financieros, la decisión de los actos que instruya en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

Con base en las Declaraciones precedentes, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fiduciario, acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. Términos definidos y reglas de interpretación.

1.1 Términos Definidos.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato que no se encuentren definidos en otra cláusula del mismo, tendrán el significado que se establece en esta Cláusula:

“Aportación Inicial” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Segunda, Sección 2.1, del presente Contrato.

“Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Quinta, Sección 5.1, inciso (c) del presente Contrato.

“Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva” significa, conjuntamente, la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión y cada una de las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes.

“Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Quinta, Sección 5.1, inciso (d) del presente Contrato.

“Aportaciones Adicionales Requeridas” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Sexta, Sección 6.8 del presente Contrato.

“Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales” significa aquellas Aportaciones Adicionales Requeridas que sean destinadas por el Fideicomitente para llevar a cabo la compra de Bonos Cupón Cero Adicionales, en términos del presente Contrato.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier gobierno, funcionario, departamento de gobierno, secretaría, dependencia, comisión, consejo, oficina, agencia, autoridad reguladora, organismo, ente judicial, legislativo o administrativo, de carácter federal, estatal o municipal, incluyendo sin limitar autoridades bancarias y/o fiscales con jurisdicción sobre los asuntos relacionados con el presente Contrato y/o con los Documentos de la Operación.

128184



“Aviso de Oferta Pública” significa el aviso a ser publicado un día antes de la oferta pública de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, por virtud del cual, se darán a conocer las características de los Certificados Bursátiles de la Emisión de que se trate, incluyendo la vigencia de la Emisión, el valor nominal de los Certificados Bursátiles, el monto de la Emisión, su respectiva Fecha de Vencimiento, la Fecha de Emisión, entre otros.

“Bono Cupón Cero Adicional” significa cada título de crédito o valor, distinto del Primer Bono Cupón Cero, que suscriba un Emisor del Bono Cupón Cero, y que el Fiduciario, previa Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero, adquiera por un valor inferior al de su valor nominal y a cuyo vencimiento le otorgue a su tenedor el derecho a recibir el importe del valor nominal que dicho título de crédito o valor consignent.

“Bono Cupón Cero” significan, conjuntamente, el Primer Bono Cupón Cero y el o los Bonos Cupón Cero Adicionales.

“Cantidades Remanentes” tendrá el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Sexta, Sección 6.7 del presente Contrato.

“Casos de Vencimiento Anticipado” tendrá el significado que se les atribuya en los Certificados Bursátiles, y que para estrictamente para efectos de referencia, significan los supuestos en los se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a sus términos en el supuesto de que suceda: (i) una falta de pago oportuno de cualquier cantidad exigible consignada en los Títulos (incluyendo, la falta de pago de sus respectivos intereses en cada Fecha de Pago); (ii) un incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas a cargo del Emisor en los Títulos; (iii) insolvencia o disolución del Emisor; y (iv) que Emisor rechace, reclame o impugne la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

“Certificados Bursátiles Adicionales” significan los certificados bursátiles de largo plazo, distintos de los Certificados Bursátiles Originales, a ser emitidos por el Emisor conforme al Programa y que sean inscritos en el Registro Nacional de Valores.

“Certificados Bursátiles Originales” significan los certificados bursátiles de largo plazo emitidos por el Emisor a través de la Emisión Original identificados con la clave de pizarra “VALARRE 25”. “Certificados Bursátiles” significan, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Originales y los Certificados Bursátiles Adicionales.

“Circular 1/2005” significa la Circular 1/2005, según ha sido modificada mediante la Circular 1/2005 Bis del 11 de julio de 2005, la Circular 1/2005 Bis 1 del 13 de enero de 2006 y Circular 1/2005 Bis 2 del 8 de agosto de 2006 (según sea modificada de tiempo en tiempo) emitida por el Banco de México y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, relativa a las reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la financiera rural, en las operaciones de fideicomiso.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o cualquier otra Autoridad Gubernamental que de tiempo en tiempo la sustituya en sus funciones y/o facultades.



128184



LIC. JOSÉ JUAN DE LOS CARDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

“Colocación” significa la colocación de los Certificados Bursátiles conforme al Programa entre el público inversionista a través del o los Intermediarios Colocadores.

“Contrato de Fideicomiso Original” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente Primero del presente Contrato.

“Contrato”, “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” significa el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago número F1032 de fecha 17 de julio de 2025, y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados, adicionados y/o reexpresados de tiempo en tiempo.

“Cuenta Concentradora” significa la cuenta de depósito a la vista que sea aperturada por el Fiduciario en Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México o en la institución financiera que el Fideicomitente le instruya al Fiduciario de tiempo en tiempo, en la que se recibió la Aportación Inicial y en la que se reciban las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales, las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva, los Recursos de la Redención y demás cantidades que de tiempo en tiempo integren el Patrimonio del Fideicomiso. Los productos financieros y/o rendimientos que se generen en la Cuenta Concentradora se considerarán parte de la(s) misma(s) y por lo tanto afectos al Patrimonio del Fideicomiso.

“Cuentas del Fideicomiso” significan conjuntamente, la Cuenta Concentradora y los Fondos de Reserva, así como cualquier otra cuenta en pesos, moneda nacional y/o dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, que el Fiduciario abrirá a nombre del Fideicomiso y mantendrá, conforme a las instrucciones que en su caso reciba del Fideicomitente, y que resulten necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

“Día Hábil” significa, con mayúscula o minúscula inicial, cualquier día en que las entidades financieras sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores puedan mantener abiertas sus oficinas, conforme al calendario que anualmente publica la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Día” significa, con mayúscula o minúscula inicial, un día natural.

“Documentos de la Emisión” significan los documentos, instrumentos, Títulos, Prospecto y, en su caso el Suplemento respectivo, así como el Aviso de Oferta Pública correspondiente y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (según unos y otros sean modificados de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se documente el Programa o cada Emisión.

“Documentos de la Operación” significa, conjuntamente: (i) el presente Contrato de Fideicomiso (incluidos sus anexos y según el mismo sea modificado, reformado y/o adicionado de tiempo en tiempo); (ii) el o los Bonos Cupón Cero; (iii) los Documentos de las Emisiones; (iv) las instrucciones giradas por el Fideicomitente, el Fideicomisario en Segundo Lugar y/o el Fideicomisario en Primer Lugar, según corresponda, con relación al presente Contrato; y/o (v) cualquier convenio y/o acto que implique una modificación a los documentos mencionados anteriormente, así como los demás contratos, convenios, documentos, instrumentos, títulos y/o documentación accesoria a los mismos y sus respectivos anexos (tal y como unos y otros sean modificados, adicionados y/o reexpresados de tiempo en tiempo).



128184



“Emisión Subsecuente” significa cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles, distintas de la Primera Emisión, que realice el Emisor de conformidad con el Programa.

“Emisión” significan, conjuntamente, la Primera Emisión y las Emisiones Subsecuentes.

“Emisor de Bonos Cupón Cero” significa, respecto del Primer Bono Cupón Cero, el Emisor del Primer Bono Cupón Cero, y respecto del o los Bonos Cupón Cero Adicionales, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo o cualquier otra institución financiera de nacionalidad mexicana de la más alta calidad crediticia en la escala local, que emita el o los Bonos Cupón Cero Adicionales.

“Emisor del Primer Bono Cupón Cero” significa el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

“Fecha de Emisión” significa cada fecha en la cual el Emisor realice una Emisión de Certificados Bursátiles.

“Fecha de Pago” significa cada fecha en la que el Emisor deba realizar pagos conforme a los Documentos de la Emisión, ya sea de principal, de intereses, gastos, honorarios, comisiones o de cualesquier otros accesorios.

“Fecha de Vencimiento” significa respecto de cada Título, la fecha en que el Emisor se encuentre obligado a pagar a cada uno de los Tenedores, el Saldo Insoluto de Principal que se contemple en el Suplemento y Título correspondientes.

“Fideicomisario en Primer Lugar”, “Multiva” o “Representante Común” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Fideicomitente”, “Fideicomisario en Segundo Lugar” o “Emisor”, tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Fiduciario” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

“Fondos de Reserva” significa, conjuntamente, el Fondo de Reserva de la Primera Emisión y cada uno de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes.

“Fondo de Reserva de la Primera Emisión” tendrá el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Sexta, Sección 6.3, inciso (a) del presente Contrato.

“Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes” tendrá el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Sexta, Sección 6.3, inciso (b) del presente Contrato.

“Gastos del Fideicomiso” significan los gastos y honorarios que deban ser cubiertos, por cuenta y orden del Fideicomitente, en relación con el presente Fideicomiso con cargo al Patrimonio



128184



del Fideicomiso, incluyendo los honorarios del Fiduciario, de asesores financieros, legales, fiscales o contables, de auditores externos, comisiones bancarias, así como el pago de cualesquier impuestos que, en su caso, deban pagarse con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que los honorarios del Fiduciario y las comisiones bancarias de la apertura y mantenimiento administración de las Cuentas del Fideicomiso, no requerirán de previa autorización para su pago.

“Impuestos” significa cualesquier y todas las contribuciones, los impuestos, derechos, cargas tributarias, deducciones o retenciones, presentes o futuros, respecto de cualquier pago que deba realizar el Fideicomitente de conformidad con este Contrato y todos los pasivos con respecto a los mismos (incluyendo intereses, sanciones y gastos).

“INPC” significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o el indicador que lo sustituya de tiempo en tiempo.

“Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero” significa, en adición a la Primera Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero, cada instrucción irrevocable y por escrito que gire el Fideicomitente al Fiduciario, conforme a la cual, el Fideicomitente instruirá al Fiduciario a utilizar los recursos disponibles en la Cuenta Concentradora para la compra del o los Bonos Cupón Cero Adicionales. La Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero Adicional deberá ser preparada y suscrita en términos sustancialmente similares a los del formato de instrucción que se acompaña como Anexo A al presente Contrato.

“Instrucción de Inversión” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Séptima, Sección 7.1 del presente Contrato.

“Instrucción de Pago de Gastos” significa la instrucción irrevocable y por escrito que gire el Fideicomitente al Fiduciario, conforme a la cual, el Fideicomitente instruirá al Fiduciario a realizar el pago de cualesquier Gastos del Fideicomiso, con cargo a los recursos que integren la Cuenta Concentradora, con excepción de los honorarios Fiduciarios y las comisiones bancarias de la apertura, mantenimiento y administración de las Cuentas del Fideicomiso cuyo pago no requiere de dicha instrucción. La Instrucción de Pago de Gastos deberá ser preparada y suscrita en términos sustancialmente similares a los del formato de instrucción que se acompaña como Anexo B al presente Contrato.

“Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Sexta, Sección 6.4, inciso (a) del presente Contrato.

“Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Sexta, Sección 6.6, inciso (b) del presente Contrato.

“Intermediarios Colocadores” significa, respecto de la Primera Emisión, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, y respecto de las Emisiones Subsecuentes, la o las instituciones financieras designadas por el Emisor para actuar como intermediario colocador de cada Emisión y cualquier colíder que sea designado de tiempo en tiempo por dicho Fideicomitente.

“Inversiones Permitidas” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula

128184



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CORDERAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO

Séptima, Sección 7.2 del presente Contrato.

“Legislación Aplicable” significan todas las leyes, tratados, reglamentos, decretos, acuerdos, normas, reglas, decisiones, órdenes, autorizaciones, manuales, lineamientos, jurisprudencias, decisiones jurisdiccionales o directivas emitidas por cualquier Autoridad Gubernamental competente en la materia de que se trate, así como sus adiciones, reformas y/o modificaciones, que se encuentren vigentes, de tiempo en tiempo, en México.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Quinta, Sección 5.1, inciso (f) del presente Contrato.

“Notificación de Extinción de Obligaciones” significa la notificación entregada por el Fideicomisario en Primer Lugar al Fiduciario con copia al Fideicomitente, y mediante la cual el Fideicomisario en Primer Lugar, reconocerá expresamente que todas y cada una de las Obligaciones del Emisor, conforme a los Documentos de la Emisión han sido debida y legalmente satisfechas y pagadas, así como que han quedado cumplidas todas las Obligaciones conforme al Programa.

“Obligaciones” significa todas las obligaciones de pago a cargo del Emisor derivadas de las Emisiones.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Cuarta, Sección 4.1, del presente Contrato.

“Persona Indemnizada” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Décima Tercera, Sección 13.6, del presente Contrato.

“Persona” significa cualquier persona física, sociedad mercantil, sociedad civil, asociación civil, asociación en participación, sociedad irregular, coinversión, fideicomiso u otras entidades u organizaciones no constituidas formalmente, así como cualquier Autoridad Gubernamental, ya sea que tenga o no personalidad jurídica propia.

“Primer Bono Cupón Cero” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Antecedente Tercero del presente Contrato.

“Primer Convenio Modificadorio y de Reexpresión al Fideicomiso Original” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Antecedente Quinto del presente Contrato.

“Primera Emisión” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente Cuarto del presente Contrato.

128184



TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CárDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

“Primera Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Antecedente Segundo del presente Contrato.

“Producto” significa el dinero y sus accesorios, presente y futuro, así como los rendimientos que se obtengan de los mismos en virtud de las Inversiones Permitidas de conformidad con el presente Contrato, es decir, sean recursos en numerario o cualquier instrumento monetario o valor; intereses, acciones, inversiones, certificados de depósito y cualesquier otros títulos valor, en el entendido que, no habrán de considerarse Productos, los Impuestos que éstos generen.

“Programa” significa el programa de Colocación de Certificados Bursátiles cuya inscripción preventiva será autorizada por la CNBV en términos de la Legislación Aplicable por un monto total de hasta \$2,000,000,000.00 (Dos Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), el cuál será de carácter revolvente y con las demás características autorizadas por la CNBV y que el Fideicomitente notificó al Fiduciario en o antes de la primera Fecha de Emisión.

“Prospecto” significa cualquier prospecto de colocación, folleto informativo o documento similar que tenga como finalidad revelar información acerca de los Certificados Bursátiles y que sea aprobado por la CNBV para su divulgación al público.

“Proveedor de Precios” significa, cualquiera entre Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., o cualquier otro proveedor de precios debidamente autorizado para operar en México.

“Recursos de la Redención” significan las cantidades y/o recursos que reciba el Fiduciario por la redención del Primer Bono Cupón Cero o el o los Bonos Cupón Cero Adicionales, mismas que deberán ser depositadas en la Cuenta Concentradora y transferidas y reservadas por el para ser aplicadas conforme se establece en la Cláusula Sexta del presente Contrato.

“Responsabilidades Indemnizables” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Décima Tercera, Sección 13.6, del presente Contrato.

“Saldo Insoluto de Principal” significa, las cantidades adeudadas por concepto de principal bajo los Certificados Bursátiles respecto de cada Emisión, pagaderas de conformidad con los términos señalados en los Títulos de las Emisiones correspondientes.

“SAT” significa el Servicio de Administración Tributaria o cualquier otra Autoridad Gubernamental que de tiempo en tiempo la sustituya en funciones o facultades de conformidad con la Legislación Aplicable y vigente de tiempo en tiempo en México.

“Suplemento” significa cualesquiera suplementos informativos que sean presentados ante la CNBV en relación con los Certificados Bursátiles.

“Tenedores” significan, conjuntamente, los tenedores de los Certificados Bursátiles Originales y de los Certificados Bursátiles Adicionales que sean emitidos por el Emisor conforme al Programa y demás Documentos de la Emisión.

“Títulos” significa, conjuntamente, el título que represente los Certificados Bursátiles Originales y cada título que represente los Certificados Bursátiles Adicionales.

128184



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO



1.2 Reglas de Interpretación.

En este Contrato y sus anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:

- (a) los encabezados de las Cláusulas y Secciones son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación de este Contrato;
- (b) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, incluirá: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al presente Contrato o a dichos Documentos de la Operación; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de este Contrato o de dichos Documentos de la Operación; y (iii) cualesquiera reformas, reconsideraciones, modificaciones, suplementos o reemplazos a este Contrato o a dichos Documentos de la Operación, según corresponda y, así sea el caso;
- (c) las palabras “*incluye*” o “*incluyendo*” se entenderán como “*incluyendo, sin limitar*”;
- (d) las referencias a cualquiera Persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha Persona (y en el caso de alguna Autoridad Gubernamental, cualquier Persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha Autoridad Gubernamental);
- (e) las palabras “*del presente*”, “*en el presente*” y “*bajo el presente*” y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Contrato en general y no a alguna disposición en particular de este Contrato;
- (f) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular;
- (g) las referencias a la Legislación Aplicable, generalmente, significarán la Legislación Aplicable en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha Legislación Aplicable, según sea modificada reformada o adicionada de tiempo en tiempo, y cualquier Legislación Aplicable que sustituya a la misma;
- (h) los derechos del Fideicomitente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y del Fideicomisario en Segundo Lugar, se adquieren y se regulan durante toda su existencia en los términos de la Legislación Aplicable al momento de su creación, sin que sea válido entenderlos restringidos, condicionados o modificados por normas que entren en vigor con posterioridad; y
- (i) las referencias a una Cláusula, Sección o Anexo son referencias a la cláusula o sección relevante de, o anexo relevante de, este Contrato salvo que se indique lo contrario.

1.3 Anexos.

Los anexos que se listan a continuación forman parte integrante del presente Contrato y se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen:

Anexo A Formato de la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero.

Anexo B Formato de la Instrucción de Pago de Gastos.

128184



Anexo C Formato de Instrucciones al Fiduciario.

Anexo D Honorarios Fiduciarios.

Segunda. Constitución del Fideicomiso.

2.1 Aportación Inicial.

El Fideicomitente en este acto ratifica la aportación inicial por la cantidad de \$250'000,000.00 (Doscientos Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que fue transmitida al Fiduciario el 29 de enero de 2025, así como la Aportación Adicional de \$33,333,333.33 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 33/100 M.N.), la cual será destinada a la constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión. En este acto, las Partes acuerdan que el Fideicomitente no tendrá obligación o responsabilidad alguna derivada de la realización de la Aportación Inicial.

2.2 Aceptación del Fiduciario.

(a) El Fiduciario en este acto (i) acepta su nombramiento como fiduciario del presente Contrato y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del presente Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable; (ii) recibe la Aportación Inicial de conformidad con los términos del presente Contrato de Fideicomiso; y (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, reservándose el derecho de solicitar en cualquier momento al Fideicomitente que le determine el origen o identificación de cualesquier depósito, aportación, transmisión, transferencia e incremento a las cuentas del Fideicomiso, en cumplimiento de la Legislación Aplicable, y en el entendido de que las transferencias se tendrán por recibidas cuando efectivamente hayan sido acreditadas en la Cuenta Concentradora y bajo ninguna circunstancia recibirá aportaciones o depósitos en efectivo o en metales amonedados.

(b) Sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, el Fiduciario en este acto queda autorizado para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias, suficientes y/o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso y en este acto se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias, suficientes y/o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según le instruya el Fideicomitente, el Fideicomisario en Segundo Lugar y/o cualquier otra Persona autorizada para instruir al Fiduciario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso.

(c) El Fiduciario en este acto entrega al Fideicomitente, el recibo más amplio que en derecho proceda respecto de la Aportación Inicial mediante la firma del presente Contrato.

Tercera. Partes del Contrato.

3.1 Partes. Son Partes del Fideicomiso:

(a) Fideicomitente: Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM E.R., Value Grupo Financiero;



128184



- (b) Fiduciario: Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.
- (c) Fideicomisario en Primer Lugar: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles; y
- (d) Fideicomisario en Segundo Lugar: Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM E.R., Value Grupo Financiero, respecto a su derecho a recibir las Cantidades Remanentes.

3.2 Causahabientes y Cesionarios.

Los causahabientes, cesionarios permitidos, fiduciarios sustitutos o las Partes que sustituyan al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, al Fiduciario y/o al Fideicomisario en Primer Lugar, según sea el caso, de conformidad con los términos del presente Contrato y bajo las formalidades requeridas, serán considerados como “Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar” “Fiduciario” y/o “Fideicomisario en Primer Lugar”, según corresponda.

Cuarta. Patrimonio del Fideicomiso.

4.1 Integración. El patrimonio del Fideicomiso se integrará por lo siguiente (el “Patrimonio del Fideicomiso”):

- (i) La Aportación Inicial;
- (ii) El Primer Bono Cupón Cero y la titularidad y los derechos que se consignan a favor del Fiduciario en dicho Primer Bono Cupón Cero, adquirido con fecha 7 de febrero de 2025, para la primera emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, con un valor nominal, a su vencimiento el 22 de noviembre del 2039 de \$1,120,161,116.00 (Mil Ciento Veinte Millones Ciento Sesenta y Un Mil Ciento Dieciséis Pesos 00/100 M.N.) y por un monto de \$249,999,999.82 (Doscientos Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Nueva Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos 82/100 M.N.) (el “Primer Bono Cupón Cero”) y la titularidad y los derechos que se consignan a favor del Fiduciario en dicho Primer Bono Cupón Cero;
- (iii) Las Aportaciones para la Adquisición de los Bonos Cupón Cero Adicionales, que suscriba un Emisor del Bono Cupón Cero, y que el Fiduciario, previa instrucción, adquiera por un valor inferior al de su valor nominal y a cuyo vencimiento le otorgue a su tenedor el derecho a recibir el importe del valor nominal que dicho título de crédito o valor consignan;
- (iv) La Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión;
- (v) Las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes;
- (vi) La titularidad y los derechos que se consignan en el o los Bonos Cupón Cero Adicionales que adquiera el Fiduciario;



128184



- (vii) Los Recursos de la Redención por la amortización del o los Bonos Cupón Cero, así como con los demás bienes y derechos que le correspondan recibir al Fiduciario conforme a los mismos, incluyendo, aquellos derivados de su amortización anticipada;
- (viii) Los derechos que a favor del Fiduciario se consignen en cualesquiera de los Documentos de la Operación por cualquier causa y/o cualquiera de los derechos económicos, patrimoniales, corporativos y/o de cualquiera otra naturaleza que le correspondan conforme a dichos Documentos de la Operación;
- (ix) Las cantidades en dinero, derechos, valores y demás bienes que integren de tiempo en tiempo las Cuentas del Fideicomiso;
- (x) Todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente se afecten al Fideicomiso por cualquiera causa legítima, incluyendo, en su caso, las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales, las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva y las Aportaciones Adicionales Requeridas;
- (xi) Las demás cantidades y derechos que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso por cualquier causa; y
- (xii) Cualquier ingreso o recurso de cualquier clase que se obtenga, así como las cantidades derivadas de dichos ingresos o recursos, incluyendo sin limitar: [a] los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos disponibles, en tanto no se apliquen al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; y [b] los Productos y cualesquier otros rendimientos (tales como los rendimientos financieros) derivados de los bienes a que se refiere la presente Cláusula.

En este acto las partes acuerdan que lo establecido en la presente cláusula hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a la constitución del presente Contrato y al momento de su firma, por lo que el Fideicomitente conserva una copia del mismo que recibe del Fiduciario a su entera conformidad. Lo anterior, en cumplimiento a lo mandado por el numeral 5.5 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México.

4.2 Incremento del Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse cuantas veces sea necesario con nuevas aportaciones, las cuales serán realizadas sin necesidad de convenio modificatorio, reservándose el Fiduciario el derecho a que el Fideicomitente le indique el origen o identificación del depósito o aportación a la Cuenta Concentradora y/o cualesquier otra Cuenta del Fideicomiso.

4.3 Transmisión al Patrimonio del Fideicomiso.

Toda transmisión de propiedad de bienes y/o derechos que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso, deberá ajustarse a las formalidades establecidas para la realización de tales transmisiones en términos de la Legislación Aplicable.

Quinta. Fines del Fideicomiso.



128184



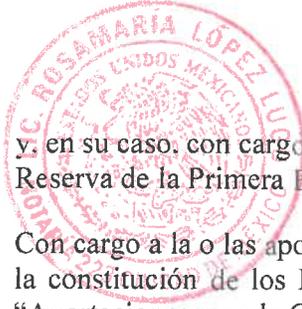
5.1 Fines.

En adición a lo establecido en el párrafo siguiente, las Partes acuerdan que el propósito de este Fideicomiso es establecer un mecanismo de fuente de pago de las Obligaciones del Emisor derivadas de la o las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen conforme al Programa; para lo cual, el Fiduciario (i) destinará la Aportación Inicial para la Adquisición del o los Bonos Cupón Cero y destinará una Aportación Adicional para la constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión; (ii) siempre que exista y se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomisario en Primer Lugar, utilizará y aplicará hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren cada Fondo de Reserva y/o los Recursos de la Redención que reciba, según corresponda, para realizar el pago a los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión; (iii) siempre que **NO** se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, llevará a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero en la fecha de su respectivo vencimiento y utilizará los Recursos de la Redención para aplicarlos hasta donde basten y alcancen al pago, a favor de los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento; y (iv) una vez sean liquidadas las cantidades que se deban cubrir en términos de los Documentos de la Emisión que se suscriban, las Cantidades Remanentes sean entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar y se proceda a la reversión del Patrimonio del Fideicomiso en los términos del presente Contrato.

En caso de que las cantidades que se obtengan del Fideicomiso no sean suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención de los Bonos Cupón Cero.

La realización de los fines del Fideicomiso queda a cargo del Fiduciario. En adición a cualquier otra disposición establecida en el presente Contrato, son fines del Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso"), que el Fiduciario:

- (a) Reciba y conserve la titularidad de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y los administre conforme a lo que se señale en el presente Contrato;
- (b) Reciba, mantenga y ejerza los derechos en propiedad fiduciaria de y derivados de, la Aportación Inicial, la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión, el Primer Bono Cupón Cero, el o los Bonos Cupón Cero Adicionales, la o las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes, los Recursos de la Redención, en su caso, las Aportaciones Adicionales Requeridas que realice el Fideicomitente por cualquier causa y cualquier otro Producto, bien o derecho que integre o deba integrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en este Contrato y en los demás Documentos de la Operación;
- (c) Con cargo a la aportación realizada en este acto por el Fideicomitente por la cantidad de \$33'333,333.33 (Treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 33/100 M.N.) (la "Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión"), destine dicho monto para la constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión



128184



LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
TITULAR
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO

- y, en su caso, con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas, reconstituya dicho Fondo de Reserva de la Primera Emisión;
- (d) Con cargo a la o las aportaciones a ser realizadas de tiempo en tiempo por el Fideicomitente para la constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes (conjuntamente, las “Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes” y, cada una, la “Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Emisión Subsecuente”), destine los montos correspondientes para la constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes y, en su caso, con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas, reconstituya dichos Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes;
 - (e) Previa Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero Adicional que le entregue y gire el Fideicomitente y con cargo a las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales que el Fideicomitente realice para tal efecto, adquiera el o los Bonos Cupón Cero Adicionales cuyas características se señalen en la instrucción respectiva;
 - (f) Siempre que el Fideicomisario en Primer Lugar le notifique la existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado (cada una, una “Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado”) y dicha notificación no haya sido revocada, utilizará los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva correspondiente para aplicarlos en los términos que se señalan en la Sección 6.4 del presente Contrato; lo anterior, en el entendido que los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva de la Primera Emisión no podrán ser utilizados para respaldar el pago de las cantidades adeudadas por el Fideicomitente bajo los Certificados Bursátiles de Emisiones Subsecuentes, ni las cantidades depositadas en los Fondos de Reserva de Emisiones Subsecuentes para el pago de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión;
 - (g) Siempre que el Fideicomisario en Primer Lugar le gire y entregue una Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero, solicite y lleve a cabo la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero de que se traten, y reciba y aplique los Recursos de la Redención que reciba por dicha redención anticipada en los términos que se señalan en la Sección 6.4 del presente Contrato;
 - (h) Siempre que el Fideicomitente y el Fideicomisario en Primer Lugar, conjuntamente le giren y entreguen una Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero, endose en propiedad a favor del Fideicomisario en Primer Lugar el o los Bonos Cupón Cero de que se traten y extinga mediante compensación las Obligaciones a cargo del Emisor en los términos que se señalan en la Sección 6.6 del presente Contrato;
 - (i) Siempre que no exista o se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado, previa instrucción del Fideicomitente, solicite y lleve a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero de que se trate en la fecha de su respectivo vencimiento y destine y aplique los Recursos de la Redención que reciba en los términos que se señalan en la Sección 6.5 del presente Contrato;
 - (j) Previa Instrucción de Pago de Gastos que le entregue y gire el Fideicomitente, efectúe el pago de los Gastos del Fideicomiso a favor de las Personas que se indiquen, por los conceptos que relacionen y hasta por las cantidades que se señalen en la instrucción respectiva;

128184



- (k) Abra y mantenga la Cuenta Concentradora y el Fondo de Reserva correspondiente a cada Emisión en los términos que se establecen en la Cláusula Sexta del presente Contrato, así como aquellas que previamente le instruya el Fideicomitente, ya sea en moneda nacional o en moneda extranjera, y administre las Cuentas del Fideicomiso y sus recursos de conformidad con lo previsto en el presente Contrato;
- (l) Reciba y aplique los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a los conceptos y en el orden de prelación que se establece en la Cláusula Sexta del presente Fideicomiso y exclusivamente a los Fines del Fideicomiso;
- (m) Transfiera y entregue las Cantidades Remanentes al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos de lo establecido en la Cláusula Sexta, Sección 6.7 siguiente;
- (n) Siempre que no exista y se mantenga vigente una Notificación de un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, ejercite todos los derechos que al Fiduciario le correspondan derivados de la titularidad del o los Bonos Cupón Cero de que se trate y cualquier otro derecho que como titular del Patrimonio del Fideicomiso le pudiera llegar a corresponder conforme al presente Contrato;
- (o) Contrate a los auditores externos y asesores (entre otros, financieros, legales, fiscales o contables) del Fideicomiso, así como la prestación de servicios que se requieran conforme a este Fideicomiso y para el cumplimiento de sus fines, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en los términos que le instruya el Fideicomitente;
- (p) Previa instrucción del Fideicomitente, otorgue los poderes generales o especiales que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Novena del presente Contrato;
- (q) Envíe al Fideicomitente y al Fideicomisario en Primer Lugar, los estados de situación patrimonial del Fideicomiso, incluyendo, de las Cuentas del Fideicomiso;
- (r) Previa instrucción por escrito del Fideicomitente, celebre los actos jurídicos, contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (s) Realice las Inversiones Permitidas conforme a lo dispuesto en este Contrato, debiendo celebrar para tales efectos los contratos de inversión o intermediación bursátil que resulten necesarios y en los términos que al efecto le sean instruidos por el Fideicomitente; lo anterior, en el entendido de que el Fideicomitente podrá instruir en cualquier momento al Fiduciario la conversión en dólares, de cualquier cantidad aportada en pesos al Patrimonio del Fideicomiso o viceversa; lo anterior, sin responsabilidad del Fiduciario por los menoscabos al Patrimonio del Fideicomiso por el cambio de divisas y en general por la inversión que al efecto le sea instruida;
- (t) En su caso, celebrar contratos y/o convenios con Proveedores de Precios y, en su caso, recibir por parte de estos, reportes respecto del valor de las emisiones de Bonos Cupón Cero correspondientes de conformidad con la Sección 6.4 (c) del presente Contrato.

128184



- (u) Una vez que reciba del Fideicomisario en Primer Lugar la Notificación de Extinción de Obligaciones, revierta la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de conformidad con lo establecido en este Contrato de Fideicomiso; y
- (v) En general, que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las acciones y cumpla con todas las instrucciones que reciba del Fideicomitente y/o del Fideicomisario en Primer Lugar, según corresponda, de conformidad con las disposiciones expresamente previstas en este Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

5.2 Facultades del Fiduciario.

Para la administración del presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo en los términos de la Cláusula Octava siguiente, y responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo en términos del artículo 391 de la LGTOC.

Cláusula Sexta. Cuentas del Fideicomiso y Aplicación de Recursos.

6.1 Cuentas del Fideicomiso.

(a) El Fideicomitente y Fiduciario manifiestan que se encuentra abierta y mantiene la Cuenta Concentradora y el Fiduciario se obliga a mantener abierta dicha Cuenta durante la vigencia del presente Contrato.

(b) El Fiduciario abrirá dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Fideicomiso Original y mantendrá abierta en los términos previstos en este Contrato de Fideicomiso, el Fondo de Reserva de la Primera Emisión.

(c) El Fiduciario abrirá dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de cada Emisión Subsecuente y mantendrá abierta en los términos previstos en este Contrato de Fideicomiso, cada Fondo de Reserva de las Emisión Subsecuente de que se trate, según resulte aplicable.

(d) Las Cuentas del Fideicomiso deberán ser abiertas a nombre del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán administradas por el Fiduciario para fines de recepción de los recursos provenientes de los bienes y derechos que se transmiten al Patrimonio de este Fideicomiso, conforme a lo previsto en este Contrato, y para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(f) El Fiduciario dará acceso de consulta a las Cuentas al Representante Común siempre que éste le requiera previamente y por escrito, con la finalidad de que éste pueda verificar las cantidades aportadas y el manejo de estas, en particular que se lleve a cabo una correcta administración de los recursos.

(g) No obstante, cualquier disposición en contrario contenida en el presente Contrato, el Fideicomitente expresa e irrevocablemente reconoce y conviene que todos y cada uno de los pagos, recursos líquidos y demás Productos y/o ingresos derivados de, o relacionados con, el Patrimonio del Fideicomiso, están y/o serán depositados en la Cuenta Concentradora y/o en el Fondo de Reserva

128184



correspondiente, según corresponda, y constituirían parte integrante del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso.

(h) Una vez realizada la apertura de cada una de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Fideicomitente y al Representante Común, la información de las mismas, y en su caso, en términos del Fideicomiso, el Fideicomitente quedará obligado al depósito del saldo mínimo requerido por la institución financiera ante la que se abran dichas Cuentas del Fideicomiso, con la finalidad de mantener dichas cuentas y evitar el bloqueo o cancelación de las mismas por falta de saldo. De igual forma, el Fideicomitente deberá procurar que las cuentas tengan los saldos y movimientos requeridos para evitar su cancelación. En caso de que el Fideicomitente no cumpla con dichas obligaciones, las Partes reconocen que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en caso de bloqueo o cancelación de alguna de las Cuentas del Fideicomiso por falta de saldo o falta de movimiento.

6.2 Aplicación de las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales.

El Fiduciario recibirá las Aportaciones que de tiempo en tiempo se realicen para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:

- (i) Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
- (ii) Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente;
- (iii) Tercero. Conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero que le entregue y gire el Fideicomitente, el Fiduciario aplicará y destinará la cantidad que se señale en la instrucción respectiva para la adquisición del o los Bonos Cupón Cero Adicionales;
- (iv) Cuarto. En caso de que existan cantidades remanentes de la Aportación para la Adquisición de Bonos Cupón Cero correspondiente después de haberse ejecutado la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero que le sean giradas al Fiduciario de tiempo en tiempo, y hasta en tanto dichos recursos no deban ser aplicados conforme a una nueva Instrucción de Adquisición de Bonos Cupón Cero y/o a lo establecido en las Secciones 6.4, 6.5 y/o 6.6 siguientes, según corresponda y así resulte aplicable, entonces dichos recursos deberán ser destinados y aplicados a la realización de Inversiones Permitidas conforme a la Cláusula Séptima del presente Contrato.

6.3 Constitución de los Fondos de Reserva y Aplicación de las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva.

(a) A más tardar en la fecha de la celebración del Primer Convenio Modificadorio y de Reexpresión al Fideicomiso Original, el Fiduciario deberá establecer y mantener como subcuenta contable de la Cuenta Concentradora, un fondo de reserva correspondiente a la Primera Emisión (el



128184



TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO

“Fondo de Reserva de la Primera Emisión”), que será constituido con cargo a la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión y que deberá ser reconstituido de tiempo en tiempo con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas que realice el Fideicomitente en términos de la Sección 6.8, siguiente.

La suma del saldo disponible en el Fondo de Reserva de la Primera Emisión y el saldo insoluto del Primer Bono Cupón Cero, así como en su caso, del Bono Cupón Cero Adicional correspondiente a la Primera Emisión en la fecha cierre de libro de dicha Primera Emisión, deberá ser equivalente al menos al 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) (el “Porcentaje de Respaldo”) del monto total de principal emitido bajo los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión. Dicha proporción podrá ser mayor o menor para Emisiones Subsecuentes en función de las condiciones imperantes del mercado y requisitos de las agencias calificadoras al momento de la Emisión Subsecuente de que se trate. Adicionalmente, el Porcentaje de Respaldo deberá estar conformado por el 90% (noventa por ciento) del saldo insoluto del Primer Bono Cupón Cero y por al menos el 10% (diez por ciento) del Fondo de Reserva de la Primera Emisión, en el entendido que dicha proporción podría variar durante la vigencia de la Emisión, siempre que se mantenga el Porcentaje de Respaldo de al menos el 33.33% para la Primera Emisión.

(b) A más tardar en la fecha de oferta de cada Emisión Subsecuente, el Fiduciario deberá establecer y mantener como subcuenta contable de la Cuenta Concentradora, un fondo de reserva correspondiente a cada Emisión Subsecuente (conjuntamente, los “Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes” y, cada uno, un “Fondo de Reserva de Emisión Subsecuente”), que será constituido con cargo a la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Emisión Subsecuente correspondiente y que deberá ser reconstituido de tiempo en tiempo con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas que realice el Fideicomitente en términos de la Sección 6.8, siguiente.

(c) A más tardar el 5° (quinto) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses que corresponda, el Fideicomitente deberá informar al Fiduciario y al Representante Común, si resultará necesario o no disponer de los recursos depositados en el Fondo de Reserva atribuibles a la Emisión de que se trate. En caso de que el Emisor informe que será necesario disponer de los recursos depositados en el Fondo de Reserva, el Representante Común instruirá al Fiduciario para utilizar y aplicar hasta donde basten y alcancen, exclusivamente los recursos que se encuentren depositados e integren el Fondo de Reserva correspondiente a dicha Emisión, al pago a favor de los Tenedores, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualesquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión que no hubiere sido cubierta en cualquier Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión de que se trate.

El Fideicomitente se obliga a restituir las cantidades debidas al Fondo de Reserva, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes de que se haya dispuesto de las cantidades contenidas en dicho Fondo de Reserva, de conformidad con la Cláusula 6.8 siguiente.

(d) En este acto, las Partes acuerdan que el Fideicomitente no podrá girar instrucciones al Fiduciario para disponer y/o aplicar los recursos que integren de tiempo en tiempo los Fondos de Reserva sino hasta después de que el Fiduciario haya recibido del Fideicomisario en Primer Lugar la comunicación señalada en el párrafo anterior. Una vez entregada al Fiduciario la Notificación de Extinción de Obligaciones correspondiente a la Emisión de que se trate, las cantidades que integren el Fondo de Reserva aplicable serán consideradas Cantidades Remanentes y serán entregadas al

128184

Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los establecido en la Sección 6.7 siguiente:

(e) En el supuesto de que la entrega de los recursos a la que se hace referencia el inciso (c) inmediato anterior, **NO** tenga como consecuencia que se subsane y/o remedie la falta de pago correspondiente (entre otros, porque las cantidades entregadas por el Fiduciario al Fideicomisario en Primer Lugar no sean suficientes y bastantes para que se paguen las cantidades vencidas y exigibles conforme a los Documentos de la Emisión en cualquier Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión de que se trate), entonces el Fideicomisario en Primer Lugar podrá (i) instruir al Fiduciario a llevar a cabo la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero de la Emisión de que se trate en los términos que se señalan en la Sección 6.4 siguiente; o (ii) conjuntamente con el Fideicomitente, instruir al Fiduciario que endose en propiedad el o los Bonos Cupón Cero de que se traten en los términos que se señalan en la Cláusula 6.6, siguiente.

6.4 Aplicación de los Recursos de la Redención en el Caso de Vencimiento Anticipado.

(a) Siempre que (i) se hayan dispuesto los recursos que integren el Fondo de Reserva correspondiente (incluyendo, cualesquier cantidades derivadas de Aportaciones Adicionales Requeridas que el Fideicomitente hubiere aportado para ser destinadas a dicho fondo); y (ii) se haya entregado y no se haya revocado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado en términos de la Sección 6.3, anterior, el Representante Común podrá instruir por escrito al Fiduciario que solicite y lleve a cabo la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero que sirvan como fuente de pago de las Obligaciones de la Emisión de que se trate, así como que otorgue y suscriba todos los actos jurídicos necesarios para tales efectos (cada una, una "Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero").

(b) El Fiduciario deberá recibir los Recursos de la Redención que obtenga por la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:

- (i) Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
- (ii) Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente al Fiduciario para tales efectos;
- (iii) Tercero. A transferir a la cuenta que se señale en la Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero de que se trate, y hasta donde basten y alcancen, las cantidades que sean necesarias para pagar a los Tenedores de la Emisión de que se trate, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, el monto de las Obligaciones vencidas y exigibles conforme a los Documentos de la Emisión de que se traten; y
- (iv) Cuarto. Una vez aplicados los Recursos de la Redención conforme a los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, cualesquier cantidad remanente que se encuentre depositada en la Cuenta Concentradora, deberá ser aplicada por el Fiduciario, previa instrucción que reciba del

128184

Fideicomitente, para [a] la adquisición de cualquier otro Bono Cupón Cero Adicional conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero Adicional que reciba y/o [b] reconstituir el Fondo de Reserva de las Emisiones Subsecuentes, correspondiente hasta alcanzar un monto igual a la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva aplicable, y/o [c] su entrega a favor del Fideicomisario en Segundo Lugar, caso en el cual, se procederá a la extinción y reversión parcial o total, según corresponda, del Patrimonio del Fideicomiso mediante la celebración del o los convenios correspondientes.

(c) En cualquier momento a partir de la Fecha de Emisión y sujeto a que se cumpla la condición descrita a continuación, el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario la liberación en favor del Fideicomitente de hasta el 55% (cincuenta y cinco por ciento) de los títulos que representen el Bono Cupón Cero para la Emisión de que se trate, siempre y cuando un Proveedor de Precios haya confirmado al Fideicomitente y al Fiduciario mediante la preparación de un reporte en el que se muestre que el valor total de la emisión del Bono Cupón Cero ha alcanzado al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles de la Emisión de que se trate.

En la medida en que se cumpla con lo anterior y así se informe al Fiduciario y al Representante Común, el Fiduciario, previa instrucción por parte del Fideicomitente, y sin necesidad de obtener el consentimiento del Representante Común o de los Tenedores, llevará a cabo las gestiones necesarias para revertir y liberar el porcentaje excedente de los títulos que representen el Bono Cupón Cero. Los Bonos Cupón Cero que sean liberados podrán ser utilizados libremente por el Fideicomitente, incluyendo llevar a cabo su redención.

5.3 Aplicación de los Recursos de la Redención en la Fecha de Vencimiento.

(a) Siempre que (i) no se hubiere presentado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado; y/o (ii) la notificación que se hubiere presentado hubiere sido revocada por el Fideicomisario en Primer Lugar, entonces el Fiduciario, previa instrucción del Fideicomitente, deberá solicitar y llevar a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero en la fecha de su respectivo vencimiento, así como otorgar y suscribir todos los actos jurídicos necesarios para tales efectos.

(b) El Fiduciario deberá recibir los Recursos de la Redención que obtenga por la amortización del o los Bonos Cupón Cero en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:

- (i) Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
- (ii) Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente al Fiduciario para tales efectos;
- (iii) Tercero. A aplicar dichas cantidades hasta donde basten y alcancen, al pago, a favor de los Tenedores, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal,

128184

intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento, mediante su transferencia a las cuentas bancarias que se señalen en los Documentos de la Emisión de que se traten; y

- (iv) Cuarto. Una vez aplicados los Recursos de la Redención conforme a los numerales (1), (ii) y (iii) anteriores, cualesquier cantidad remanente que se encuentre depositada en la Cuenta Concentradora, deberá ser aplicada por el Fiduciario, previa instrucción que reciba del Fideicomitente, para [a] la adquisición de cualquier otro Bono Cupón Cero conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero que reciba del Fideicomitente para tales efectos; y/o [c] su entrega a favor del Fideicomisario en Segundo Lugar, caso en el cual, se procederá a la extinción y reversión del Patrimonio del Fideicomiso mediante la celebración del o los convenios correspondientes.

A más tardar el 15° (décimo quinto) Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento de cada Emisión, el Fideicomitente deberá informar al Fiduciario y al Representante Común, si resultará necesario o no disponer de los recursos depositados en la Cuenta Concentradora y el Fondo de Reserva correspondiente a dicha Emisión, atribuibles a la Emisión de que se trate, y/o redimir el Bono Cupón Cero de que se trate para llevar a cabo la amortización total de los Certificados Bursátiles correspondientes.

En caso de que el Fideicomitente, haya confirmado que llevará a cabo la amortización anticipada total sin requerir recurso alguno del Fideicomiso, entonces el Fideicomitente, deberán instruir al Fiduciario que publique, en la fecha que corresponda, el aviso de amortización correspondiente. En caso de que el Fideicomitente haya informado lo contrario el Fideicomitente instruirá al Fiduciario a llevar a cabo la liquidación de las Inversiones Permitidas y/o la redención del Bono Cupón Cero que corresponda a la Emisión y a utilizar los recursos derivados de dicha redención y liquidación hasta donde resulte necesario, para llevar a cabo la amortización total y oportuna de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento.

6.6.135 Transmisión del o los Bonos Cupón Cero.

(a) Salvo el supuesto establecido en la Sección 6.4, inciso (a), anterior y lo establecido en esta Sección 6.6, el Fiduciario no podrá modificar, enajenar, transmitir, gravar y/o de cualesquier otra forma disponer del o los Bonos Cupón Cero antes de que ocurra la fecha de su respectivo vencimiento sin el previo consentimiento e instrucción que por escrito reciba conjuntamente del Fideicomitente y del Fideicomisario en Primer Lugar.

(b) Las Partes acuerdan que en caso de que (i) se hayan dispuesto los recursos que integren el Fondo de Reserva correspondiente (incluyendo, cualesquier cantidades derivadas de Aportaciones Adicionales Requeridas que el Fideicomitente hubiere aportado para ser destinadas a la reconstitución de dicho fondo); y (ii) se haya entregado y no se haya revocado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado en términos de la Sección 6.3, anterior, el Fideicomitente y el Fideicomisario en Primer Lugar, podrán conjuntamente instruir al Fiduciario que endose en propiedad el o los Bonos Cupón Cero que sirvan como fuente de pago de la Emisión de que se trate (la "Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero").

128184

(c) Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero, el Fiduciario deberá endosar en propiedad al Fideicomisario en Primer Lugar el o los Bonos Cupón Cero adquiridos en beneficio de la Emisión de que se trate.

(d) Las Partes acuerdan que una vez sean endosados al Fideicomisario en Primer Lugar el o los Bonos Cupón Cero en términos de esta Sección 6.6., el monto de las Obligaciones derivadas de la Emisión de que se trate, se extinguirán mediante compensación hasta por el importe que se determine conforme al mecanismo que se establezca para tales efectos en los Documentos de la Emisión.

6.7 Entrega de Cantidades Remanentes.

Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que el Fiduciario reciba una Notificación de Extinción de Obligaciones, el Fiduciario entregará cualquier cantidad remanente que se encuentre depositada en la Cuenta Concentradora, los Fondos de Reserva y/o en cualesquier otra Cuenta del Fideicomiso (las "Cantidades Remanentes"), al Fideicomisario en Segundo Lugar mediante su transferencia a la cuenta o cuentas que se indiquen en la instrucción que dicho fideicomisario hubiere entregado al Fiduciario para tales efectos.

6.8 Aportaciones Adicionales Requeridas.

(a) Por virtud de la celebración del presente Contrato, el Fideicomitente acepta y se obliga irrevocablemente a realizar aportaciones adicionales de recursos al Patrimonio del Fideicomiso (las "Aportaciones Adicionales Requeridas"), para el caso de que en cualquier momento no existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para:

(i) Mantener en cada Fondo de Reserva una cantidad igual a la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva correspondiente mientras existan Obligaciones pendientes a su cargo en términos de los Documentos de la Emisión aplicable; y/o

(ii) Efectuar el pago de cualquiera de los Gastos del Fideicomiso (incluyendo, cualesquier Impuestos).

(b) Para efectos de requerir al Fideicomitente la realización de las Aportaciones Adicionales Requeridas, el Fiduciario y/o el Fideicomisario en Primer Lugar, deberán notificar por escrito al Fideicomitente tal circunstancia y determinar el monto de las cantidades que deberá aportar el Fideicomitente por concepto de Aportaciones Adicionales Requeridas.

(c) Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Fideicomitente haya recibido la notificación a la que hace referencia el inciso (b) anterior, el Fideicomitente deberá realizar las Aportaciones Adicionales Requeridas por el monto señalado en la notificación de que se trate, al Patrimonio del Fideicomiso mediante transferencia de recursos inmediatamente disponibles en la Cuenta Concentradora.

128184

6.9 Instrucciones.

(a) Todas las instrucciones que el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fideicomisario en Primer Lugar, según corresponda, giren al Fiduciario de conformidad con lo previsto en esta Cláusula serán emitidas conforme a los formatos de instrucción que se adjuntan al presente Contrato como **Anexo C**, en el entendido de que todas las instrucciones giradas al Fiduciario deberán ser entregadas en términos de la Cláusula Décima Tercera, Sección 13.4 del presente Contrato con un plazo de cuando menos 1 (un) Día Hábil previo a la fecha en que deban ser ejecutadas por parte del Fiduciario y antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) del Día Hábil anterior correspondiente.

(b) La entrega de recursos prevista en todas las Secciones de la presente Cláusula, será con cargo a las Cuentas del Fideicomiso y se realizarán las transferencias hasta donde los recursos de las mismas basten y alcancen, por lo que el Fideicomitente y el Fideicomisarios en Primer Lugar, liberan al Fiduciario de cualquier responsabilidad al respecto, en el entendido que el Fideicomitente es el único obligado al cumplimiento total y puntual de las obligaciones derivadas de la celebración del presente Contrato, incluyendo, aquellas derivadas de la suscripción de los Documentos de la Emisión.

6.10 Depósito de Recursos.

(a) El Fideicomitente toma conocimiento y acepta que, para las aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso, así como para cualesquiera depósitos de recursos para integrarse a dicho patrimonio, incluidos los depósitos que haga el Fideicomitente, éste deberá notificar por medios electrónicos al Fiduciario respecto de la realización de dicha aportación o depósito, a más tardar a las 11:00 (once) horas del mismo día en que el depósito se realice.

(b) En caso de que no se lleve a cabo la notificación respectiva, el Fiduciario no estará obligado a realizar abono de las cantidades respectivas al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta la fecha en que el depósito o aportación le sean notificados, considerando además que dicho depósito o aportación no generarán interés o rendimiento alguno sino a partir de la fecha en la que sean incorporados a algún contrato de inversión que celebre el Fiduciario del Fideicomiso, a través del medio electrónico que el Fiduciario determine.

(c) El Representante Común verificará la efectiva transmisión de efectivo como parte del Patrimonio del Fideicomiso, mediante la revisión y confirmación de las transferencias correspondientes contra los estados de cuenta que emitan las instituciones financieras en las que se encuentren abiertas las cuentas del Fideicomiso.

Cláusula Séptima. Régimen de Inversión.

7.1 Instrucciones de Inversión.

La inversión y reinversión de los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, los que integren los Fondos de Reserva, se regirá conforme a las instrucciones que el Fiduciario reciba del Fideicomitente (en lo sucesivo la "Instrucción de Inversión"), misma que deberá contener (i) el monto de los recursos a invertir; (ii) la clase de bienes, derechos, valores, títulos de crédito, u otros instrumentos financieros en que deberán invertirse los recursos líquidos que integren el patrimonio del

128184

Fideicomiso, las características de sus emisores y de ser procedente la calificación de dichos valores; (iii) los plazos de inversión; y (iv) las características de las contrapartes con quienes el Fiduciario deba realizar las inversiones.

7.2 Inversiones Permitidas.

En caso que el Fiduciario no reciba Instrucción de Inversión, con la firma del presente Contrato, el Fideicomitente y el Fideicomisario en Segundo Lugar, instruye al Fiduciario para que invierta todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso únicamente en instrumentos de deuda sujetos a reporto o directo, emitidos, garantizados, avalados o respaldados por el Gobierno Federal Mexicano, con plazos máximos de inversión de hasta 90 (noventa) días (“Inversiones Permitidas”), para lo cual el Fiduciario estará facultado para aperturar las cuentas de inversión que se requieran para tales efectos.

En el caso de transferencias, la instrucción deberá ser recibida con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación, antes de las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) y en las Cuentas del Fideicomiso deberán existir los recursos necesarios para realizar la transferencia a la institución financiera que se estipule en la misma instrucción. Asimismo, las Inversiones Permitidas podrán realizarse en Pesos de conformidad con una instrucción recibida conforme a esta Sección.

En caso de que se requiera o instruya para la realización de los Fines del Fideicomiso la realización de operaciones cambiarias, es decir la compra o venta de divisas, conversión de fondos o monedas de curso legal en otros países, o de otros países a moneda de curso legal en México, las Partes autorizan al Fiduciario a realizar dichas operaciones al tipo de cambio vigente en Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., sujeto a las condiciones del mercado existentes en ese momento, por lo que el Fideicomitente libera de toda responsabilidad al Fiduciario por las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario celebrará todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión de las cantidades de dinero que integren el Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en esta Cláusula, no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas, aun cuando actúe en cumplimiento de instrucciones expresas para la inversión.

El Fiduciario, con cargo a la Cuenta Concentradora, o en su caso, con cargo a la cuenta donde se realice la operación financiera, pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualquier otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para invertir el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso o para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad al no poder cumplir con la instrucción, quedando el Fideicomitente expresamente obligado a aportar las cantidades de dinero suficientes para tal efecto.

El Fiduciario invertirá en Inversiones Permitidas el mismo día en que reciba los fondos correspondientes, si dicho día es un Día Hábil y siempre y cuando dichos fondos sean recibidos en las Cuentas del Fideicomiso antes de la 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) o el Día Hábil inmediato siguiente si recibe los fondos en un día que no sea Día Hábil o después de la 11:00 a.m., en un Día Hábil, no siendo responsable de que la inversión no se haga el mismo día, si es que la instrucción y provisión de fondos se realiza después de las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México), por lo que será responsabilidad exclusiva del Fideicomitente, realizar el depósito antes de la 11:00 horas (hora de

128184

la Ciudad de México) e informarlo al Fiduciario.

Para efectos de hacer Inversiones Permitidas conforme a lo previsto anteriormente, se le autoriza en este acto al Fiduciario a abrir, mantener y administrar las cuentas de cheques y/o contratos de inversión, a nombre del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso número F1032, en la inteligencia de que dichas cuentas de cheques y/o de inversión serán consideradas como *Cuentas del Fideicomiso* para efectos del presente Contrato.

Para cada caso en que se requiera, las Partes en este acto autorizan al Fiduciario a llevar a cabo Inversiones Permitidas, en el entendido, sin embargo, que en ningún caso los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, derivadas de o relacionadas con cualquier Inversión Permitida, se extinguirán o se considerarán extinguidas por confusión.

Las Partes, en este acto, liberan expresamente de toda responsabilidad al Fiduciario, por cualquier menoscabo que se derive de la minusvalía o suspensión de la cotización de valores, títulos o documentos adquiridos al amparo de la inversión y en cumplimiento a lo establecido en el presente Fideicomiso; que en su caso genere daños y perjuicios o que sea consecuencia de la suspensión de pagos, quiebra o incumplimiento del (los) emisor (es), devaluaciones y demás efectos adversos en la economía nacional e internacional, por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión, así como por el tipo de valores, títulos o documentos asignados.

7.3. Regla 5.4. de la Circular 1/2005

El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, el contenido de la regla 5.4 de la Circular 1/2005, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos a que haya lugar:

“5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses.”

7.4 Medidas Preventivas y Otras Reglas.

El Fiduciario también ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente y al Fideicomisario en Segundo Lugar, las siguientes medidas preventivas, en adición a lo establecido anteriormente:

- (a) El Fiduciario podrá realizar las operaciones a que se refiere el numeral 5.4 de la Circular 1/2005 actuando por su cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que le esté permitido llevar a

128184

cabo de conformidad con la LMV y demás disposiciones aplicables y que se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés;

- (b) Los derechos y obligaciones de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuando única y exclusivamente como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión; y
- (c) Cualquier departamento o área de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., que actúe por su cuenta y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

De conformidad con las disposiciones del artículo 186 de la LMV, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre las inversiones y de sobre las Inversiones Permitidas efectuadas de conformidad con esta Sección, salvo que el Fiduciario sea responsable en los casos en que dicho detrimento sea consecuencia que el Fiduciario incumpla con sus obligaciones aquí establecidas en cuanto a la realización de las inversiones o de las Inversiones Permitidas y/o exista dolo, mala fe, culpa grave, fraude o negligencia del Fiduciario en términos del artículo 391 de la LGTOC, según sea determinado por una resolución definitiva e inapelable de una Autoridad Gubernamental competente.

En atención a las *Disposiciones de Servicios de Inversión*, o cualquier otra disposición oficial que las modifique o sustituya, las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará bajo ninguna circunstancia servicio o atención de asesoría en materia de inversión, por lo que no será responsable ante el Fideicomitente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar por dichos conceptos. Cualquier inversión que realice el Fiduciario previa instrucción por escrito del Fideicomitente será considerada un servicio de ejecución de operaciones. Asimismo, el Fiduciario no asume responsabilidad alguna por la actuación de terceras personas que intervengan en la asesoría, manejo e instrucciones que otorgue el Fideicomitente conforme a la presente Cláusula.

Cláusula Octava. Del Fiduciario.

8.1 Facultades del Fiduciario.

El Fiduciario administrará el Patrimonio del Fideicomiso con las facultades y deberes que establecen los artículos 381, 391 y demás relativos de la LGTOC, en virtud de lo anterior, el Fideicomitente manifiesta expresamente que con la celebración del presente Contrato y la transmisión de bienes que realiza al Fiduciario, éste adquiere las más amplias facultades sobre los bienes fideicomitados que conforman el Patrimonio del Fideicomiso en los términos pactados en el presente Contrato, incluyendo sin limitar:

- (a) Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2,554 del Código Civil Federal y de sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México; y
- (b) Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.

128184

Los anteriores poderes y facultades podrán ser ejercidos por el Fiduciario única y exclusivamente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen, en todos los casos actuará conforme a las instrucciones expresas que reciba en términos de lo estipulado en el presente Fideicomiso.

8.2 Limitaciones a la Responsabilidad del Fiduciario.

Para la realización de los actos aquí previstos, el Fiduciario en todo momento actuará conforme a lo establecido en el presente Contrato en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

El Fideicomitente, en este acto reconoce y acepta que la actuación del Fiduciario será únicamente en su carácter de institución fiduciaria del Fideicomiso de conformidad con los términos del presente Contrato. Asimismo, reconocen que el Fiduciario no será responsable de los hechos, actos u omisiones de las demás Partes, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

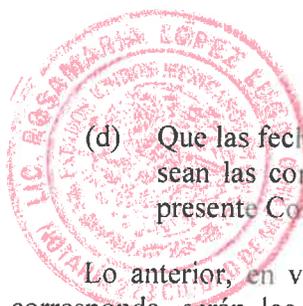
El Fiduciario hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes o derechos del Patrimonio del Fideicomiso, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines del mismo, sin que asuma responsabilidad alguna por ello.

El Fiduciario únicamente será responsable civilmente por los daños y pérdidas ocasionados a cualquier Persona como consecuencia de dolo, negligencia, mala fe o culpa grave, cuando incumpla con los términos y disposiciones de este Fideicomiso o las disposiciones legales aplicables y su responsabilidad sea determinada por autoridad competente mediante sentencia condenatoria en su contra que sea definitiva y que haya causado estado.

De igual forma, el Fiduciario sólo actuará y llevará a cabo cualquier transferencia y/o retiro y/o inversión en relación con las Cuentas del Fideicomiso conforme a las instrucciones escritas, avisos o notificaciones que reciba del Fideicomitente y/o del Fideicomisario en Primer Lugar, según corresponda, en los términos del presente Contrato, y siempre que las mismas se hagan de conformidad con lo previsto en este Contrato, por lo que el Fiduciario no estará obligado a verificar:

- (a) El destino final de los recursos al llevar a cabo cualquier transferencia que le sea instruida por el Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Primer Lugar;
- (b) Que los montos de las transferencias o retiros que lleve a cabo sean los necesarios para que el solicitante cumpla con sus obligaciones frente al Fideicomisario en Primer Lugar o cualquier tercero beneficiario de dichas transferencias;
- (c) Que alguna condición necesaria para llevar a cabo cualquier transferencia o retiro que le sea instruida por el Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Primer Lugar, se haya cumplido o no, ya sea que la misma esté establecida en este Contrato, en el o los Documentos de la Operación y sus anexos o en general cualquier condición contenida en cualquier otro documento; o

128184



- (d) Que las fechas en que se lleven a cabo las transferencias o retiros solicitados por las Partes sean las correctas para el cumplimiento de las obligaciones de las mismas conforme al presente Contrato y/o en cualesquier otros Documentos de la Operación.

Lo anterior, en virtud de que el Fideicomitente o el Fideicomisario en Primer Lugar, según corresponda, serán los únicos obligados a verificar los puntos arriba señalados al instruir alguna transferencia o retiro al Fiduciario por lo que liberan a este último de cualquier responsabilidad al respecto.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de institución fiduciaria en el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad o valor de cualquier notificación, comunicación, reporte, instrucción, título o certificado que entregue el Fideicomitente, el Fideicomisario en Primer Lugar o cualquier tercero de conformidad con este Contrato. El Fiduciario no asume responsabilidad respecto a cualesquiera declaraciones hechas por las demás Partes y por los comparecientes en el presente Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo de los cuales no es parte.

El Fiduciario dará cumplimiento a lo pactado en el presente Fideicomiso, aún en el caso de que exista algún conflicto entre el Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Primer Lugar.

El Fideicomitente y el Fideicomisario en Primer Lugar convienen y reconocen que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en el caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea embargado, expropiado, nacionalizado o confiscado por incumplimiento de sus obligaciones previstas en el presente Contrato debido a causas o circunstancias fuera de su control.

Las Partes reconocen y aceptan que el Fideicomitente no podrá en ningún momento y bajo ninguna circunstancia alguna utilizar la denominación, nombre comercial, diseño y marcas registradas de Altora Casa de Bolsa, S.A. de C.V., de cualquiera de sus filiales o subsidiarias o sociedad controladora en cualquier acto, promoción, publicidad o documento alguno que esté relacionado directa o indirectamente con el presente Fideicomiso, sin la previa autorización por escrito del Fiduciario.

8.3 Renuncia o Sustitución del Fiduciario.

El Fiduciario podrá renunciar al cargo conferido en el presente Contrato por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio, conforme lo establece el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El Fideicomitente podrá en cualquier tiempo sustituir al Fiduciario enviando un aviso a éste con 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo dicha sustitución, a efecto de que prepare lo conducente para la formalización de la misma. El Fiduciario procederá a la sustitución fiduciaria previo pago de los gastos u honorarios que de conformidad a este Contrato tenga derecho a percibir. A la fecha de su remoción o renuncia, el Fiduciario preparará un estado de cuenta, que comprenda desde el último estado de cuenta que hubiere enviado hasta la fecha en que sea efectiva dicha renuncia o sustitución, respecto de los movimientos u operaciones del Patrimonio del



128184



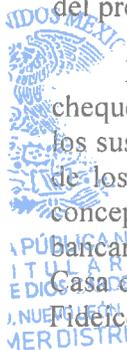
SOCIETAT PUBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
1ER DISTRITO

Fideicomiso. El Fideicomitente gozará de un plazo de 5 (cinco) días naturales contados a partir de la fecha de recepción del citado estado de cuenta, para analizarlo, y en su caso, realizar las aclaraciones que juzgue necesarias, quedando establecido que, de no realizar observación alguna dentro del periodo de tiempo antes indicado, se entenderá tácitamente aprobado, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Al designarse un sucesor en las funciones fiduciarias, el nuevo fiduciario quedará investido de todas las facultades, derechos, poderes y obligaciones del fiduciario anterior, tomando posesión de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso mediante la suscripción del convenio de sustitución fiduciaria correspondiente.

8.4 Honorarios Fiduciarios.

De conformidad a lo establecido en la presente Sección del referido Contrato, se hace del conocimiento de las Partes los Honorarios Fiduciarios que serán pagados en favor del Fiduciario por concepto de Honorarios Fiduciarios, reiterando que los pagos señalados serán pagaderos dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la recepción por parte del Fideicomitente de la factura correspondiente emitida por el Fiduciario. Por lo anterior, el Fideicomitente conviene en pagar al Fiduciario, por concepto de Honorarios Fiduciarios, los montos que se señalan en el **Anexo D**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado y según los montos han sido actualizados a la fecha de la del presente Contrato.



Las Partes manifiestan que los conceptos por otros servicios en caso de que se generen, tales como cheques de caja, traspasos, Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios, o el instrumento de pago que los sustituya de acuerdo a las prácticas bancarias y a la legislación vigente aplicable, no forman parte de los Honorarios Fiduciarios, por lo que el Fideicomitente autoriza al Fiduciario para que dichos conceptos se cubran con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los usos y prácticas bancarios vigentes en el momento en que se generen, en virtud de que éstos servicios los otorga Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o en su caso la institución financiera donde se aperturen las Cuentas del Fideicomiso.

Queda expresamente establecido que los Honorarios Fiduciarios señalados en los incisos anteriores se actualizarán en forma anual, cada mes aniversario del Contrato de Fideicomiso, sobre el incremento que refleje el INPC en los 12 (doce) meses anteriores, y en caso de que el INPC desaparezca, se tomará como base el parámetro similar que lo sustituya.

Todos los Honorarios Fiduciarios están sujetos al pago del Impuesto al Valor Agregado.

El pago de los Honorarios Fiduciarios y las comisiones señaladas en los incisos anteriores se realizará con cargo y conforme a lo dispuesto en la Cláusula Sexta de este Contrato, según corresponda. Para su cobro, el Fiduciario tiene la facultad de cargar a las Cuentas del Fideicomiso que correspondan conforme a dicha Cláusula Sexta, la citada cuenta los Honorarios Fiduciarios y las comisiones aquí establecidas, así como de cargar a cualquier otra Cuenta del Fideicomiso en que existan recursos, y en caso de que no exista patrimonio líquido, es obligación del Fideicomitente abonar a dichas cuentas la cantidad correspondiente más la que corresponda al Impuesto al Valor Agregado.

El Fideicomitente manifiesta expresamente en este acto al Fiduciario que el comprobante fiscal

128184

que requiere es factura electrónica el cual cubre los requisitos que establece el Código Fiscal de la Federación. Para cualquier cambio deberá solicitarlo por escrito al Fiduciario en el mismo mes que se requiera.

El Fideicomitente se obliga a pagar los Honorarios Fiduciarios y las comisiones pactadas en el presente Contrato en las oficinas del Fiduciario y sin necesidad de requerimiento, siendo garantía de pago el Patrimonio del Fideicomiso. En caso contrario las Partes acuerdan que el Fiduciario podrá proceder conforme se establece en el artículo 392 Bis de la LGTOC.

Asimismo, el Fideicomitente autorizan expresa e irrevocablemente al Fiduciario para cargar los Honorarios Fiduciarios o las comisiones señaladas en los incisos anteriores a cualquiera de las cuentas que se encuentren aperturadas en Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o en las instituciones financieras conforme a lo descrito en este Contrato.

El Fideicomitente con la suscripción del presente Contrato, autoriza expresamente al Fiduciario para que: (i) entregue información por medio electrónico del comportamiento en el pago de estos Honorarios Fiduciarios a las Sociedades de Información Crediticia; y (ii) en caso de falta de pago puntual de los Honorarios Fiduciarios y comisiones, se abstenga de realizar operación o acto jurídico alguno hasta el momento en que sus comisiones sean cubiertas totalmente, por lo cual desde este momento el Fideicomitente liberará al Fiduciario de cualquier responsabilidad, daño o perjuicio que se pudiera derivar al respecto. Para efectos de lo señalado en el numeral (ii) anterior, el Fiduciario emitirá un aviso por escrito al Fideicomitente, mediante el cual le informe que se abstendrá de otorgar el servicio en los términos pactados, hasta que el Fideicomitente esté al corriente del pago de los Honorarios Fiduciarios y comisiones conforme a lo establecido en el presente Contrato.

Cláusula Novena. Defensa del Patrimonio.

El Fideicomitente tendrá la obligación de avisar por escrito al Fiduciario de cualquier situación que pudiera afectar al Fideicomiso o su patrimonio.

Cuando el Fiduciario reciba alguna notificación de cualquier demanda judicial, requerimientos de alguna autoridad administrativa, judicial, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local como federal, así como de México o extranjeras, y en general cualquier aviso relacionado con el Fideicomiso o su patrimonio, lo notificará por escrito al Fideicomitente y al Fideicomisario en Primer Lugar. En caso de que el Fideicomitente o el Fideicomisario en Primer Lugar, se nieguen a recibir la notificación de que se trate, o no sea posible entregarla, el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso solicitará a algún fedatario público que realice la notificación correspondiente y en su caso haga constar lo que proceda (inclusive la negativa a recibir la notificación correspondiente) con lo que cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario.

En caso de surgir algún conflicto relacionado con los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a realizar en forma directa la defensa legal del mismo. En caso de ser necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso ante cualquier autoridad administrativa, judicial o cualquier otra instancia, tanto de carácter local como federal o extranjera, el Fiduciario sólo estará obligado a otorgar poder especial limitado, sin facultades de sustitución y con la obligación para el apoderado de rendir cuentas periódicamente y en cada ocasión en que el Fiduciario lo requiera, a la(s) Persona(s) que designe por escrito el Fideicomitente, para que se aboque(n) al

128184

cuidado, conservación o defensa del patrimonio.

El Fiduciario no será responsable de las gestiones del apoderado, ni del pago de sus honorarios, costas o gastos de cualquier naturaleza que origine la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales en todo caso serán a cargo del Fideicomitente, o serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para lo cual instruirá el Fideicomitente con cargo a qué cuenta y el monto que cubrirá el Fiduciario. En caso de que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resultaran insuficientes para sufragar dichos gastos, el Fideicomitente estará obligado a cubrirlos directamente, resarciendo al Fiduciario en caso de que ésta hubiere erogado o cubierto algún gasto.

En todos los poderes que se otorguen por el Fiduciario en cumplimiento a los fines y demás términos del presente Contrato, se deberá hacer constar el contenido del párrafo inmediato anterior.

En el caso de condenas en cualquier juicio que se haya seguido en relación con el Fideicomiso o su patrimonio, por cualquier tercero, el pago de gastos y costos que en su caso se haya determinado, serán a cargo del Fideicomitente y, en su defecto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Las Partes acuerdan que la única responsabilidad que asume el Fiduciario en cuanto a la protección y defensa del Patrimonio del Fideicomiso, se limitará a los avisos que dé por escrito en los términos de esta Cláusula.

Las Partes manifiestan expresamente que en caso de que el Fiduciario no reciba o no cuente con los elementos señalados en cualquiera de los párrafos anteriores, según sea el caso y de subsistir el conflicto proceda según a su derecho convenga.

Cláusula Décima. Contribuciones y Obligaciones Fiscales.

Las Partes convienen en que cada una de ellas será individualmente responsable del cumplimiento con sus respectivas obligaciones fiscales, así como del entero de los Impuestos y demás contribuciones causadas por virtud del presente Fideicomiso, en los términos de las leyes aplicables. Por lo tanto, ninguna de las Partes será considerada como obligada solidaria respecto de la otra parte en lo que se refiere a dichas obligaciones de carácter fiscal.

A mayor abundamiento, el cumplimiento de las obligaciones de orden fiscal que en todo caso deriven conforme a este Fideicomiso o respecto de su patrimonio, inclusive los que se generen por los rendimientos de las inversiones que efectuó el Fiduciario en términos del presente Fideicomiso, serán estricta responsabilidad del Fideicomitente.

El Fideicomitente deberá proporcionar al Fiduciario, cuando éste lo solicite, todos los documentos necesarios o suficientes para demostrar que las obligaciones fiscales a su cargo han sido debida y totalmente cumplidas.

El Fideicomitente acepta que el Fiduciario no ha brindado ni brindará asesoría en materia fiscal, legal o contable encaminadas a la toma de acciones o decisiones respecto de la constitución y funcionamiento del presente Fideicomiso. El Fideicomitente manifiesta haber recibido asesoría de sus propios asesores en materia legal, fiscal y contable con la experiencia suficiente para determinar cualquier riesgo legal y tributario.

128184



El Fideicomitente asume, ante el Fiduciario y ante terceros, las responsabilidades derivadas de cualquier contribución que se derive o pudiera derivarse de la constitución del Fideicomiso o de la administración y propiedad del Patrimonio del Fideicomiso; por lo que, en caso de ser necesario, se obliga a realizar las aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso que fueren necesarias para solventar dichas contribuciones y, en su defecto, a indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario respecto del pago de cualquier obligación derivada de tal concepto. Por lo anterior, el Fideicomitente como responsable del cumplimiento y, en su caso, de la omisión de la obligación fiscal, acuerda que el Fiduciario queda liberado de toda responsabilidad, obligándose a sacarlo en paz y a salvo, indemnizándola en caso de cualquier controversia judicial o extrajudicial incluyendo todo tipo de recurso administrativo, que llegara a suscitarse con motivo del incumplimiento o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales.

En este acto, el Fideicomitente asume cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedores de Impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información, autorizando al Fiduciario a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias y demás retenedores que correspondan, cualquier información necesaria para cumplir con el o los requerimientos conforme las obligaciones de información requerida, conforme a las leyes y reglamentos aplicables.

Las Partes convienen que ante la eventualidad de que al Fiduciario le sea requerido por las autoridades fiscales competentes, el pago de algún Impuesto, derecho o contribución derivada de la operación del presente Fideicomiso, su responsabilidad se limitará únicamente a notificar mediante simple escrito al Fideicomitente del requerimiento de la autoridad en el domicilio convencional señalado en el presente Fideicomiso, para que éste último proceda según a su derecho convenga. En caso que el Fideicomitente, hiciera caso omiso a la notificación hecha por el Fiduciario, éste último se obliga a responder únicamente hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, o bien en caso de que Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., sufriera daño pecuniario alguno por el cobro de Impuestos, derechos y contribuciones por parte de las autoridades fiscales derivados de las actividades que realiza directamente el Fideicomitente, el Fideicomitente se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a indemnizarlo y resarcir los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados por el incumplimiento, en virtud de que la observancia de las obligaciones fiscales son responsabilidad única y exclusiva del Fideicomitente aun después de extinto el presente Fideicomiso.

Cláusula Décima Primera. Prohibiciones Legales.

11.1 Limitaciones de la LMV. De acuerdo con lo establecido en la fracción III del artículo 186 de la LMV, así como del numeral 6 de la Circular 1/2005, el Fiduciario declara que explicó en forma inequívoca al Fideicomitente el valor y consecuencias legales de lo dispuesto en dicha fracción como en la referida Circular, que a la letra dicen:

“Artículo 186.- Las casas de bolsa que actúen con el carácter de fiduciarias tendrán prohibido:

[...]

III. Responder a los fideicomitentes o fideicomisarios del incumplimiento de los deudores por los bienes, derechos o valores que se adquieran, salvo que sea por su

128184

culpa según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, los bienes, derechos o valores no hubieren sido pagados por los deudores, la fiduciaria deberá transferirlos, junto con el efectivo, bienes y demás derechos o valores que constituyan el patrimonio fiduciario, al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso se insertará en forma notoria lo previsto en esta fracción y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido los bienes para su afectación fiduciaria.

[...]

“Cualquier pacto que contravenga lo dispuesto en este artículo será nulo de pleno derecho [...].”

11.2 Limitaciones de la Circular 1/2005. En cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de la Circular 1/2005 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005:

“6. Prohibiciones.

6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

(a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;

(b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

(c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

6.2 Las Instituciones fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente.

6.3 Las instituciones fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4. En ningún caso las Instituciones fiduciarias podrán cubrir con cargo al

128184



patrimonio fideicomitido el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.

6.5. En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6 Las Instituciones fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la ley de instituciones de crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero, según corresponda a cada Institución.”

NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CARDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

Del mismo modo, de conformidad con la Circular 1/2005, el Fiduciario ha hecho saber a las demás Partes del presente Fideicomiso que responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de su respectivas obligaciones asumidas en el presente Contrato, siempre y cuando dicho incumplimiento sea por su negligencia, culpa o dolo, según lo determine la autoridad judicial competente en sentencia definitiva e inapelable.

Cláusula Décima Segunda. Duración e Irrevocabilidad.

(a) Este Contrato será irrevocable y permanecerá en vigor por el plazo necesario para cumplir los fines aquí establecidos, y no podrá darse por terminado sino hasta que las Obligaciones derivadas de la suscripción de los Documentos de la Emisión hubieren quedado totalmente liquidadas, lo que deberá certificar el Fideicomisario en Primer Lugar mediante la entrega de la Notificación de Extinción de Obligaciones.

(b) Este Contrato no podrá darse por terminado, salvo que ocurra cualquiera de los casos previstos en el artículo 392 de la LGTOC, salvo en el caso previsto por la fracción VI de dicho artículo, toda vez que el presente Fideicomiso se constituye con el carácter de irrevocable. En adición a lo anterior, la duración del presente Fideicomiso no deberá exceder el plazo máximo permitido por la Legislación Aplicable.

(c) Previa recepción de la notificación a la que hace referencia el inciso (a), inmediato anterior, y hasta en tanto el presente Contrato pueda extinguirse, el Fiduciario revertirá la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomisario en Segundo Lugar mediante la celebración del o los convenios de extinción correspondientes.

Cláusula Décima Tercera. Misceláneos.

13.1 Confidencialidad.

(a) El Fiduciario no podrá dar noticias sobre las operaciones del Fideicomiso sino al Fideicomitente, al Fideicomisario en Primer Lugar, así como a sus representantes legales o a las Personas que tengan poder para disponer en la misma.

128184

(b) Asimismo, el Fiduciario acepta que no obstante lo señalado por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, la cual establece entre otras obligaciones que todo tratamiento de información personal se encuentra sujeto al consentimiento de su titular, la información que el Fiduciario obtenga del Fideicomitente con motivo de la celebración del presente Contrato ha sido obtenida al amparo de las disposiciones legales aplicables en materia de identificación del Fideicomitente, a la que el Fiduciario está obligado. En todo caso, la información obtenida por el Fiduciario con motivo de la celebración del presente Contrato únicamente será utilizada con la finalidad de llevar a cabo las operaciones consignadas en el presente Contrato y únicamente será utilizada y/o compartida en los términos en que la legislación aplicable así lo permita.

13.2 Gastos y Honorarios de Terceros.

(a) Todos los gastos y honorarios de terceros que se originen en cumplimiento de los fines y demás términos del Fideicomiso serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o al Fideicomitente. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso fuere insuficiente o carezca de la liquidez necesaria para cumplir con las obligaciones asumidas o solventar los gastos y honorarios de terceros en que se pudieren incurrir en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno hasta en tanto el Fideicomitente realice las aportaciones que fueren necesarias para pagar las obligaciones o solventar los referidos gastos y honorarios, liberándose expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad al respecto, por lo que el Fideicomitente se obliga a indemnizarlo en los términos de lo establecido en el presente Contrato.

(b) Si existiere conflicto y éste involucra directamente al Fiduciario, éste tendrá derecho a ser representado por sus propios asesores en dichos procedimientos y tendrá derecho a cargar al Patrimonio del Fideicomiso los honorarios, gastos y costos relacionados con dichos procedimientos.

13.3 Cesión.

(a) El presente Fideicomiso obligará a las Partes y a sus respectivos cesionarios y causahabientes, en el entendido que, las Partes no podrán ceder sus derechos y obligaciones conforme al presente Fideicomiso sin el consentimiento previo y por escrito de las demás Partes del presente Contrato.

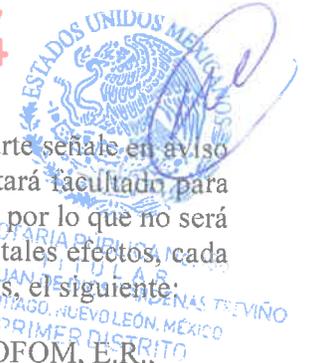
(b) En caso de cesión de los derechos del Fideicomitente, en términos de lo establecido en el inciso (a) de la presente Sección 14.3, el cesionario de que se trate deberá entregar previamente y de manera satisfactoria al Fiduciario la información requerida conforme a la Legislación Aplicable y a las políticas de "Identificación del Cliente" vigentes del Fiduciario.

13.4 Avisos y Notificaciones.

(a) A menos que en este Contrato se estipule algo distinto, todos los avisos y notificaciones presentadas o requeridas a ser presentadas de conformidad con el presente Contrato deberán ser por escrito. Se considerará que las notificaciones fueron debidamente entregadas cuando se realicen (i) personalmente, con acuse de recibo; (ii) por mensajería especializada, con acuse de recibo; o (iii) por correo electrónico a través de un archivo *pdf*, con firmas de las personas facultadas en términos del presente Contrato, y posterior entrega del original a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a su envío, por mensajería especializada o entrega personal, con acuse de recibo, a cada



128184



Parte de este Contrato en su domicilio, o a cualquier otro domicilio que cualquier Parte señale en aviso por escrito dado a las demás Partes de este Contrato, de no ser así el Fiduciario estará facultado para abstenerse de dar cumplimiento a las instrucciones que reciba en forma subsecuente, por lo que no será responsable de los daños o perjuicios que se generen a las partes o a terceros. Para tales efectos, cada Parte señala como su domicilio convencional para recibir toda clase de notificaciones, el siguiente:

El Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:

Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.,
Value Grupo Financiero.
Atención: Victor Manuel González González.
Teléfono: 8181 539500 ext 4055.
Correo electrónico: vgonzalez@value.com.mx.
Dirección: Calzada San Pedro 202 sur,
Col. Del Valle, C.P. 66220, San Pedro Garza García,
Nuevo León.

El Fiduciario:

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V..
Atención: Dirección Fiduciaria.
Teléfono: (55) 8659 5300.
Correo electrónico: fiduciario@altorcbb.com.
Dirección: Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1,
Piso 7. Col. Colonia: Bosques de las Lomas, C.P.
05120. Alc. Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de
México

El Fideicomisario en Primer Lugar.

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Multiva.
Atención: Sara Gabriela Rosales Ambriz.
Teléfono: (55) 5284 6200 ext. 56148.
Correo electrónico: sara.rosales@multiva.com.mx
administracion.fiduciario@multiva.com.mx
brenda.munoz@multiva.com.mx
legal.fiduciario@multiva.com.mx.
Dirección: Calle Montes Urales 350, Lomas de
Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000 Ciudad
de México.



(b) Todas las notificaciones y avisos que se entreguen en el domicilio de la parte correspondiente surtirán efecto en la fecha de entrega de los mismos y, los que sean enviados por correo electrónico, cuando el destinatario de los mismos emita un recibo reconociendo la entrega de la notificación o aviso correspondiente.

(c) En tanto las Partes no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio, de correo electrónico o de la Persona a quien deban dirigirse, los avisos, notificaciones, y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios antes indicados, surtirán plenamente sus efectos.



128184



(d) Las Partes convienen que el Fiduciario podrá notificar el cambio de su domicilio, por medio de una publicación que manifieste esa circunstancia en uno de los periódicos de mayor circulación en el lugar del domicilio del Fiduciario, y en uno de mayor circulación a nivel nacional.

(e) El Fideicomitente se obliga a señalar domicilio convencional dentro del territorio nacional (entendiéndose por éste, dentro de cualesquiera de los Estados que integran la República Mexicana), obligándose además a designar y mantener siempre, en su caso, un representante para que escuche y reciba notificaciones en su nombre dentro del territorio nacional.

13.5 Modificaciones.

(a) Cualquier modificación al presente Contrato o a cualquier otro documento relacionado con este Contrato, únicamente se considerará válida si la misma fuere realizada por escrito firmado por cada una de las Partes y deberá ser otorgado con la formalidad con la que se celebra el presente Contrato.

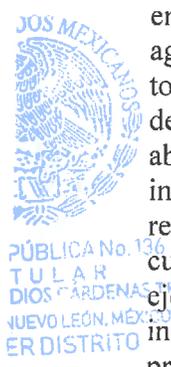
(b) En caso de que el Fiduciario no esté de acuerdo con las modificaciones propuestas, podrá solicitar la sustitución fiduciaria.

13.6 Indemnización.

Independientemente de la consumación de las operaciones contempladas por el presente Contrato:

(a) El Fideicomitente deberán pagar, indemnizar y mantener a salvo al Fiduciario y al Fideicomisario en Primer Lugar, y a cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, asesores, agentes y apoderados (cada una, una "Persona Indemnizada") de y en contra de cualesquiera y todas responsabilidades, obligaciones, pérdidas, daños, penas, reclamos, acciones, sentencias, demandas, costos, cargos, gastos menores razonables o desembolsos (incluyendo costos de abogados) de cualquier tipo o naturaleza que puedan en cualquier momento ser impuestos sobre, incurridos por, o dictados en contra de cualquiera de dichas Personas de cualquier forma que se relacione con o surja del presente Contrato, o cualquier acción llevada a cabo u omitida por cualquiera de dichas Personas conforme a o en relación con el mismo, incluyendo con respecto al ejercicio de cualquiera de sus respectivos derechos y recursos de conformidad con el presente instrumento, y cualquier investigación, litigio o procedimiento (incluyendo cualquier procedimiento de quiebra, insolvencia u otro procedimiento similar o procedimiento de apelación) relacionado con el presente Contrato, independientemente de que cualquier Persona Indemnizada sea parte de los mismos (las anteriores, en su conjunto, las "Responsabilidades Indemnizables"); en el entendido, de que el Fideicomitente no estará obligado conforme al presente frente a cualquier Persona Indemnizada respecto de las Responsabilidades Indemnizables que surjan de la negligencia grave o dolo u omisión de dicha Persona Indemnizada, determinada por Autoridad Gubernamental competente mediante sentencia firme que no admita recurso en contrario.

(b) A elección de cualquier Persona Indemnizada, las obligaciones de indemnización del Fideicomitente bajo esta Cláusula deberán incluir la obligación de defender a dicha Persona Indemnizada usando asesoría legal satisfactoria para dicha Persona Indemnizada, actuando razonablemente, a costa y gasto del Fideicomitente. Salvo disposición especial establecida en el presente Contrato, todos los montos debidos bajo esta Cláusula deberán pagarse dentro de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que fueron requeridos.



128184

- (c) En la medida en que cualquier compromiso establecido en los párrafos que anteceden de esta Cláusula puedan ser inejecutables en virtud de que viola cualquier Legislación Aplicable o política pública, el Fideicomitente deberá aportar la porción máxima que sea permitida para pagar y satisfacer, de conformidad con la Legislación Aplicable, el pago y satisfacción de dicho compromiso.

13.7 Supervivencia.

Todas las indemnizaciones establecidas en el presente Contrato deberán sobrevivir la celebración y otorgamiento de este Contrato. Adicionalmente, cada una de las declaraciones realizadas o consideradas como realizadas conforme al presente Contrato deberá sobrevivir la realización de dichas declaraciones.

13.8 Indivisibilidad.

Cualquier disposición del presente Contrato que esté prohibida o no sea ejecutable en cualquier jurisdicción no deberá ser efectiva respecto a esa jurisdicción. La prohibición o imposibilidad de ejecución de alguna disposición del presente Contrato no afectará la validez o ejecutabilidad de cualquier otra disposición.

13.9 Encabezados.

Los encabezados de las Cláusulas y de los incisos usados en este Contrato, son solamente para fines de referencia, y no tienen otro propósito y no afectarán la interpretación de este Contrato.

13.10 Anexos.

Las Partes convienen que los Anexos forman parte integrante de este Contrato como si se hubieran incluido en el mismo, y que este Contrato deberá interpretarse tomando en cuenta el contenido de dichos Anexos.

13.11 Acuerdo Total.

El presente Contrato representa el contrato definitivo y completo de las Partes del presente, y todas las negociaciones previas, declaraciones, entendimientos, escritos y declaraciones de cualquier naturaleza son en este acto sobreseídos en su totalidad por los términos del presente Contrato.

13.12 Legislación Aplicable.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato se registrará e interpretará por las leyes federales de México.

13.13 Jurisdicción y Competencia.

En este acto, las Partes se someten expresa e irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales federales con residencia en la Ciudad de México, para resolver cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo, renunciando clara y expresamente a cualquier otra jurisdicción que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiera

128184



corresponderles o por cualquier otra causa.

[Resto de la página intencionalmente en blanco/siguen hojas de firmas]



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CARDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO



A No. 136
R
IDENAS TREVIÑO
ÓN, MÉXICO
RITO

128184

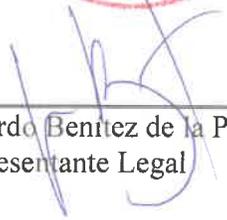


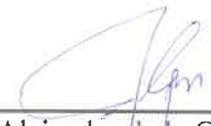
El Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:

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



NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO


Gerardo Benitez de la Peña
Representante Legal


Jaime Alejandro de la Garza Martínez
Representante Legal



BLICA No. 136
U L A R
OS CÁRDENAS TREVIÑO
EVO LEON, MÉXICO
R DISTRITO

Hoja de firmas correspondiente al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago número F1032, de fecha 17 de julio de 2025, celebrado por y entre (i) Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar; (ii) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y (iii) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como Fideicomisario en Primer Lugar.

-----EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO, NUEVO LEÓN, a los 17 diecisiete días del mes de Julio del año 2025 dos mil veinticinco, el suscrito, Licenciado JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO, Titular de la Notaría Pública número 136 ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, a solicitud de la empresa denominada "VALUE ARRENDADORA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, VALUE GRUPO FINANCIERO, me constituí en el domicilio ubicado en Avenida San Pedro 202 Sur, Colonia del Valle, en San Pedro Garza García, Nuevo León y en este domicilio en cual me encuentro constituido, HAGO CONSTAR que ante mí comparecieron los señores GERARDO BENÍTEZ DE LA PEÑA y JAIME ALEJANDRO DE LA GARZA MARTÍNEZ, apoderados legales de la empresa denominada "VALUE ARRENDADORA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, VALUE GRUPO FINANCIERO, siendo ellos de mi personal conocimiento y con capacidad jurídica para celebrar el acto de que se trata, sin que me conste nada en contrario y quienes, bajo protesta de decir verdad, manifestaron:-----

----- **Primero.** Que con fecha 17 diecisiete de Julio de 2025 dos mil veinticinco suscribieron el **Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de Administración número F1032**, que lleva un anexo que forma parte del mismo.-----

----- **Segundo.** Que comparecen ante el suscrito Notario Público a ratificar y ratifican en todas y cada una de sus partes el contenido del **Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de Administración número F1032** antes descrito y su anexo, manifestando bajo protesta de decir verdad que dicho documento es la fiel expresión de la voluntad de las partes.-----

----- **Tercero.** Que reconocen como suyas las firmas que calzan el **Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de Administración número F1032** y su anexo por haber sido puestas de su puño y letra y ser las que usan en todos los actos tanto públicos como privados.-----

-----Los comparecientes manifestaron como sus generales las siguientes:-----

-----El señor **GERARDO BENÍTEZ DE LA PEÑA**, manifestó ser mexicano, mayor de edad, casado, originario de Monterrey, Nuevo León, en donde nació el día (29) veintinueve de Abril de (1968) mil novecientos sesenta y ocho, con Clave Única de Registro de Población BEPG680429, Profesionista, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, sin justificarlo de momento, con Registro Federal de Contribuyentes BEPG-680429-KG8, y su representada VAR-921119-BY2, con domicilio convencional en Avenida San Pedro número (202) doscientos dos Sur, Colonia Del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León y de paso por este Municipio, quien se identifica con Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio (0380064691242) cero, tres, ocho, cero, cero, seis, cuatro, seis, nueve, uno, dos, cuatro, dos.-----

-----El señor **JAIME ALEJANDRO DE LA GARZA MARTÍNEZ**, manifestó ser mexicano, mayor de edad, casado, originario de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día (28) veintiocho del mes de Enero del año (1962) mil novecientos sesenta y dos, con Clave Única de Registro de Población GAMJ620128HNLRRM01, Profesionista, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, sin justificarlo de momento, con Registro Federal de Contribuyentes GAMJ-620128-CK3, y su representada VAR-921119-BY2, con domicilio convencional en Avenida San Pedro número (202) doscientos dos Sur, Colonia Del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León y de paso por este Municipio, quien se identifica con Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con número (1409051801914) uno cuatro cero nueve cero cinco uno ocho cero uno nueve uno cuatro.-----

-----**PERSONALIDAD**-----

-----Los señores **GERARDO BENÍTEZ DE LA PEÑA** y **JAIME ALEJANDRO DE LA GARZA MARTÍNEZ** acreditan el carácter con el que comparecen en representación de "VALUE ARRENDADORA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, VALUE GRUPO FINANCIERO, las facultades con las que se encuentran investidos, así como la existencia y subsistencia legal de su representada con la siguiente documentación:-----

-----1. **Facultades con que se encuentran investidos los comparecientes.** Por lo que respecta al carácter con el que comparecen y las facultades de que se encuentran investidos, mismas que declaran que no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, las acreditan con la exhibición del primer testimonio de la escritura pública número (4400) cuatro mil cuatrocientos, de fecha (06) seis de Enero del (2014) dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público (137) ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León bajo el folio Mercantil número (36701-9) treinta y seis mil setecientos uno guion nueve, en fecha (10) diez de Enero del (2014) dos mil catorce, documento en el cual se protocoliza el acta de la sesión del consejo de administración de **VALUE ARRENDADORA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, VALUE GRUPO FINANCIERO** celebrada el (31) treinta y uno de Julio del (2013) dos mil trece, en la que, entre otras cosas, se acordó el otorgamiento de diversos poderes generales y especiales a favor, entre otras personas, de los señores **GERARDO BENÍTEZ DE LA PEÑA** y **JAIME ALEJANDRO DE LA GARZA MARTÍNEZ**. Del documento antes descrito transcribo en lo conducente lo siguiente:-----

-----"... **VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V.**-----

-----**Acta de la Sesión del Consejo de Administración**-----

-----En Avenida San Pedro número 202 Sur Altos, colonia Del Valle, municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y siendo las 10:15 horas del día 31 de julio del 2013, se reunieron a fin de celebrar una sesión del Consejo de Administración de Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Value Grupo Financiero, los señores consejeros Javier Benítez Gómez, Carlos Bremer Gutiérrez, Francisco Javier Muñoz Ruiz de la Peña, Angel Luis de Vecchi Armella, Rodolfo Canseco Villarreal, Fernando José Ruiz Arredondo, Américo Martínez Fuentes, Javier Gerardo Benítez de la Garza, Roberto Cabello Elizondo, Francisco Antonio Ruiz Arredondo, Patricio Putz Zambrano y Eulalio Gutiérrez Gutiérrez; así como el señor Miguel Ángel Puente Buentello, Comisario de la Sociedad, y los señores Jaime Alejandro de la Garza Martínez y Víctor Manuel González González, Secretario y Prosecretario de este órgano social, cuyas firmas obran en la lista de asistencia que por separado se levantó.

-----La sesión fue presidida por el Presidente del Consejo de Administración, C.P. Javier Benítez Gómez, actuando como Secretario el Lic. Jaime Alejandro de la Garza Martínez.

-----Habiéndose convocado oportunamente a los señores consejeros y comisarios, y contándose con el quórum de asistencia que exigen los estatutos sociales, el Presidente declaró legalmente instalada la sesión y procedió a celebrar la reunión bajo el siguiente:

-----**ORDEN DEL DÍA...**-----

-----... 4. Asuntos Varios... **4. Asuntos Varios...** ...**4.2. Otorgamiento de poderes.**- En desahogo de este punto del orden del día, el Presidente explicó a los consejeros el incremento en el volumen de operaciones de la Sociedad ha provocado que la estructura actual de poderes se vea rebasada. Adicionalmente, desde que este Consejo de Administración autorizó su otorgamiento, han cambiado las leyendas que siguen a la denominación social, sustituyendo la expresión "Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada" a la anterior de "Organización Auxiliar del Crédito".

-----En virtud de ello, y con la finalidad de estar en posibilidades de dar una mejor respuesta a los requerimientos propios de la actividad de Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Value Grupo Financiero (en lo sucesivo, la "Sociedad"), propuso el otorgamiento de poderes a favor de las personas y con las facultades que a continuación se indican:...

-----... 2. A favor de los señores **Víctor Manuel González González, Rodolfo Canseco Villarreal, Gerardo Javier González Cantú, Gustavo Adolfo Salazar Salinas, Roberto Cavazos Videgaray, José Antonio García García, Gerardo Benítez de la Peña y Jaime Alejandro de la Garza Martínez los siguientes poderes:**

-----a) **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS** y especial para presentar denuncias y querellas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos de los artículos 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) primer párrafo y 2481 (dos mil cuatrocientos ochenta y uno) del Código Civil para el Estado de Nuevo León, sus correlativos 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) primer párrafo y 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y sus concordantes de los códigos civiles de los demás Estados; facultándolos especialmente, pero sin hacer limitación alguna, para: Representar a la Sociedad ante personas físicas, morales y ante toda clase de autoridades administrativas, y judiciales, de cualquier fuero, sean éstas civiles, penales o del trabajo, en los Estados Unidos Mexicanos y en el extranjero, en juicio o fuera de él; promover toda clase de juicios, incluyendo el juicio de amparo, seguirlos en todos sus trámites y desistirse de ellos; interponer recursos contra autos interlocutorios y definitivos, consentir los favorables y pedir revocación por contrario imperio; contestar las demandas que se interpongan en contra de la Sociedad y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; reconocer firmas, documentos y redargüir de falsos los que presente la contraria; presentar testigos, ver protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; transigir y comprometer en árbitros; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, con causa o bajo protesta de ley; nombrar peritos, recibir pagos, valores y otorgar recibos.

-----En forma expresa, se faculta a los apoderados designados para que en nombre y representación de la Sociedad formulen denuncias, querellas o acusaciones ante toda clase de autoridades policiacas, del Ministerio Público y autoridades judiciales, tanto del orden federal como estatal, pudiendo constituir a la Sociedad en parte civil coadyuvante del Ministerio Público en procesos de índole penal, pudiendo otorgar perdones y desistimientos cuando proceda, presentar y recoger documentos, recibir pagos y devoluciones de dinero en efectivo y de toda clase de objetos relacionados con los ilícitos de que se trate, pudiendo celebrar transacciones o convenios para determinar y hacer efectiva la cuantía del daño o responsabilidad civil y fijar las bases y condiciones para su reparación.

-----Este poder podrá ser ejercitado de manera individual por cualquiera de los apoderados designados, pudiendo ser delegado o sustituido individualmente por cualquiera de las personas mencionadas en el inciso f) de este punto número 2;

-----b) **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) segundo párrafo del Código Civil para el Estado de Nuevo León, su correlativo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) segundo párrafo del Código Civil Federal, sus concordantes de los códigos civiles de los demás Estados; pudiendo ejercitar el mandato ante toda clase de personas y autoridades, sean federales, estatales o municipales, sin limitación alguna.

-----Este poder deberá ser ejercitado:

----- (i) individualmente por cualquiera de los apoderados designados en lo relativo a trámites y gestiones verbales o por escrito ante autoridades y particulares, incluyendo, pero sin limitar (a') las relativas a la contestación de oficios, presentación de informes, presentación de solicitudes diversas y correspondencia; (b') las relativas a la participación en concursos y licitaciones convocados por el gobierno federal, gobiernos estatales, gobiernos municipales, entidades paraestatales, organismos desconcentrados y particulares, en las que, de manera enunciativa más no limitativa, podrán adquirir las bases, suscribir las propuestas técnicas y económicas, participar en juntas de aclaraciones y de fallos, y gestionar verbalmente o por escrito lo conducente; y (c') a las relativas a trámites y gestiones ante autoridades fiscales federales, estatales o municipales, ante las cuales, de manera enunciativa más no limitativa, podrán presentar declaraciones, informes, solicitudes, efectuar pagos, y gestionar verbalmente o por escrito lo conducente; y -----

----- (ii) en forma conjunta por cualesquiera dos de los apoderados designados, o por alguno de ellos junto con algún otro apoderado con facultades para actos de administración, cuando se trate de la firma de contratos y convenios y del ejercicio de cualesquiera otras facultades de administrador, así como para el ejercicio de la facultad de delegación o sustitución de este poder por parte de aquellos apoderados autorizados para ello conforme a lo previsto en el inciso f) de este punto número 2; -----

-----c) **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, para que, en nombre y representación de la Sociedad, puedan (i) transmitir la propiedad de bienes materia de los contratos de arrendamiento financiero o de arrendamiento puro que la Sociedad celebre; (ii) para transmitir la propiedad de bienes o titularidad de derechos que la Sociedad reciba por adjudicación, por dación en pago, en ejecución de garantías y en ejecución de fideicomisos de garantía o de pago; y (iii) para pignorar o dar en efectivo y/o cartera de la Sociedad, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los financiamientos que se otorguen a la Sociedad, quedando facultados para celebrar cualquier otro contrato o acto jurídico tendiente a la consecución de ese fin. -----

-----Este poder deberá ser ejercitado por los apoderados designados de manera conjunta cualesquiera dos de ellos, o de manera conjunta cualesquiera de ellos con cualquier otro apoderado de la Sociedad con poderes similares. Los apoderados designados no podrán delegar ni sustituir este poder; -----

-----d) Poder general cambiario para aceptar, otorgar, girar, emitir, endosar y suscribir toda clase de títulos de crédito, en los términos de la fracción I (primera) del artículo 9o. (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que incluya la facultad de avalar. -----

-----Este poder deberá ser ejercitado en forma conjunta por cualesquiera dos de los apoderados designados, o por cualquiera de ellos junto con algún otro apoderado con facultades cambiarias, pudiendo ser delegado o sustituido por cualesquiera dos de las personas autorizadas para ello conforme a lo previsto en el inciso f) de este punto número 2 o por alguno de ellos junto con algún otro apoderado de la Sociedad con facultades similares; -----

-----e) **PODER GENERAL PARA ADMINISTRACIÓN DE ASUNTOS LABORALES** con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho), párrafos segundo y cuarto del Código Civil para el Estado de Nuevo León, así como del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) párrafos segundo y cuarto del Código Civil Federal y sus concordantes en los ordenamientos civiles de las distintas entidades federativas del país, del artículo 11 (once), 692 (seiscientos noventa y dos), fracciones II y III y 876 (ochocientos setenta y seis) de la Ley Federal del Trabajo, de los artículos 145 (ciento cuarenta y cinco) y 146 (ciento cuarenta y seis) de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de las demás disposiciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables, con atribuciones de administrador. Este mandato otorga facultades para intervenir en todos los asuntos de carácter laboral inherentes a la Sociedad; para ejercitar las acciones y hacer valer todos los derechos que correspondan a la misma, en conflictos individuales o colectivos, ante todas las autoridades del trabajo, sean federales o estatales y en general para dirigir o participar en las relaciones obrero-patronales de la Sociedad en el sentido más amplio que en derecho corresponda, como lo es, entre otras cosas, el reclutamiento de personal y la suspensión y/o rescisión de las relaciones de trabajo; negociación; firma y administración de contratos colectivos y reglamentos interiores de trabajo; para formar parte de las comisiones mixtas de higiene y seguridad industrial, de capacitación o adiestramiento o de cualquier otro tipo de comisiones mixtas que se lleguen a integrar con motivo de las relaciones obrero-patronales; para concurrir a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, pruebas y resolución y para intervenir en el procedimiento laboral en cualquiera de sus instancias; para representar a la Sociedad ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y Fondo Nacional de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT), y demás dependencias federales, estatales o municipales que tengan o pudieran tener competencia para ventilar asuntos relacionados. -----

-----Este poder podrá ser ejercitado de manera individual por cualquiera de los apoderados designados, pudiendo ser delegado o sustituido individualmente por cualquiera de las personas mencionadas en el inciso f) de este punto número 2; y -----

-----f) Los señores **Víctor Manuel González González, Rodolfo Canseco Villarreal, Gustavo Adolfo Salazar Salinas, José Antonio García García y Jaime Alejandro de la Garza Martínez** estarán facultados para delegar o sustituir los poderes a que se refieren los incisos a) a e) anteriores de este punto número 2, en la inteligencia de que podrán otorgar



poderes para ser ejercitados individualmente por los apoderados designen, en la medida en que los poderes que delegan puedan ejercerlos ellos mismos de forma individual...

Una vez discutida la anterior propuesta, los consejeros presentes, por unanimidad de votos, adoptaron la siguiente:

Acuerdo: Se aprueba el otorgamiento de poderes de la Sociedad a favor de las personas mencionadas en la propuesta anterior, poderes que se otorgan con las facultades y con las limitaciones que se mencionan en dicha propuesta, la que se tiene aqui por reproducida como si a la letra se insertara...

2. Existencia y subsistencia legal de la poderdante y cumplimiento de los demás requisitos a que se refiere el artículo (10) diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles. En cuanto a la existencia y subsistencia legal de VALUE ARRENDADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, VALUE GRUPO FINANCIERO, (la "Sociedad"), así como a los demás documentos en los que constan la denominación o razón social de la Sociedad, su domicilio, duración, importe del capital social y objeto de la misma, así como a las facultades que conforme a sus estatutos sociales le corresponden al órgano que acordó el otorgamiento de los poderes, según se establece en el artículo (10) diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los comparecientes lo justifican en este acto con los documentos que me exhiben y que Yo, el Notario, doy fe tener a la vista, mismos que se relacionan a continuación:

a) Primer testimonio de la Escritura Pública Número (2029) dos mil veintinueve, de fecha (21) veintiuno de junio de (1991) mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, Notario Público Número (104) ciento cuatro, con ejercicio en Monterrey Nuevo León, documento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el Número (2238) dos mil doscientos treinta y ocho, folio (61) sesenta y uno, volumen (360) trescientos sesenta, libro número (03) tres, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, sección de comercio, de fecha (20) veinte de agosto de (1991) mil novecientos noventa y uno, que contiene la constitución de la Sociedad bajo la denominación original de Fina Arrenda, Sociedad Anónima de Capital Variable.

b) Primer testimonio de la Escritura Pública (15,027) quince mil veintisiete, de fecha (08) ocho de octubre de (1992) mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Número (37) treinta y siete, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (7104) siete mil ciento cuatro, Folio s/n, Volumen (197-142) ciento noventa y siete guion ciento cuarenta y dos, Libro Número (04) cuatro, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, con fecha (19) diecinueve de noviembre de (1992) mil novecientos noventa y dos, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. En este documento se protocoliza la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (27) veintisiete de agosto de (1992) mil novecientos noventa y dos, mediante la cual se acordó la modificación de los artículos primero, segundo, cuarto, sexto, décimo tercero, vigésimo segundo, trigésimo tercero, trigésimo cuarto y trigésimo quinto de los estatutos sociales.

c) Primer testimonio de la Escritura Pública número (4,765) cuatro mil setecientos sesenta y cinco, de fecha (12) doce de agosto de (1996) mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado José Garza de la Garza, Notario Público Número (106) ciento seis, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (5895) cinco mil ochocientos noventa y cinco, Folio s/n, Volumen (203-118) doscientos tres guion ciento dieciocho, Libro Número (04) cuatro, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, con fecha (10) diez de octubre de (1996) mil novecientos noventa y seis, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. Este documento contiene la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (16) dieciséis de julio de (1996) mil novecientos noventa y seis, en la que se acordó la absorción de pérdidas y reintegración del capital social, modificándose al efecto el artículo sexto de los estatutos sociales.

d) Primer testimonio de la Escritura Pública número (6,466) seis mil cuatrocientos sesenta y seis, de fecha (29) veintinueve de abril de (1997) mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado José Garza de la Garza, Notario Público Número (106) ciento seis, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (4185) cuatro mil ciento ochenta y cinco, Folio s/n, Volumen (205-87) doscientos cinco guion ochenta y siete, Libro Número (4) cuatro, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, con fecha (29) veintinueve de julio de (1997) mil novecientos noventa y siete, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey. Este documento contiene la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (31) treinta y uno de enero de (1997) mil novecientos noventa y siete, en la que se acordó un aumento del capital social autorizado a la suma de \$25,000,000.00 (Veinticinco millones de pesos 00/100 moneda nacional), correspondiendo \$15'000,000.00 (Quince millones de pesos 00/100 moneda nacional) al capital social mínimo fijo, modificándose al efecto el artículo sexto de los estatutos sociales.

e) Primer testimonio de la Escritura Pública Número (6,897) seis mil ochocientos noventa y siete, de fecha (20) veinte de julio de (1997) mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado José Garza de la Garza, Notario Público Número (106) ciento seis, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (2102) dos mil ciento dos, Folio s/n, Volumen (207-43) doscientos siete guion cuarenta y tres, Libro Número (04) cuatro, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, con fecha (02) dos de abril de (1998) mil novecientos noventa y ocho, en

NOTARIA PUBLICA No. 136
T. L. T. A. A. A.
C. A. S. T. R. E. V. I. N. O.
C. A. S. T. R. O.
C. A. S. T. R. O.

el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (30) treinta de mayo de (1997) mil novecientos noventa y siete, en la que se acordó aumentar el capital social autorizado a la suma de \$42'392,200.00 (Cuarenta y dos millones trescientos noventa y dos mil pesos 00/100 moneda nacional); correspondiendo \$21'196,100.00 (Veintiún millones ciento noventa y seis mil cien pesos 00/100 moneda nacional) al capital social mínimo fijo, modificándose al efecto el artículo sexto de los estatutos sociales. -----

-----f) Primer testimonio de la Escritura Pública Número (1,737) mil setecientos treinta y siete de fecha (09) nueve de abril de (1999) mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Farías Montemayor, Notario Público Número (120) ciento veinte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (2883) dos mil ochocientos ochenta y tres, Folio s/n, Volumen (209-58) doscientos nueve guion cincuenta y ocho, Libro Número (4) cuatro, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, con fecha (29) veintinueve de abril de (1999) mil novecientos noventa y nueve, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (18) dieciocho de febrero de (1999) mil novecientos noventa y nueve, en la que se acordó aumentar el capital social mínimo fijo a \$21'671,000.00 (Veintiún millones seiscientos setenta y un mil pesos 00/100 moneda nacional), modificándose al efecto el artículo sexto de los estatutos sociales. -----

-----g) Primer testimonio de la Escritura Pública Número (1,950) mil novecientos cincuenta, de fecha (22) veintidós de noviembre de (1999) mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Farías Montemayor, Notario Público Número (120) ciento veinte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (8606) ocho mil seiscientos seis, Folio s/n, Volumen (209-167) doscientos nueve guion ciento sesenta y siete, Libro Número (4) cuatro, Tercer Auxiliar Actos y Contrato Diversos, Sección de Comercio, con fecha (25) veinticinco de noviembre de (1999) mil novecientos noventa y nueve, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (26) veintiséis de octubre de (1999) mil novecientos noventa y nueve, en la que se acordó capital social mínimo fijo a la cantidad de \$25'702,000.00 (Veinticinco millones setecientos dos mil pesos 00/100 moneda nacional), modificándose al efecto el artículo sexto de los estatutos sociales. -----

-----h) Primer testimonio de la Escritura Pública Número (2,176) dos mil ciento setenta y seis, de fecha (13) trece de junio de (2000) dos mil, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Farías Montemayor, Notario público Número (120) ciento veinte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (447) cuatrocientos cuarenta y siete, Folio s/n, Volumen I Primero, Libro Primero, con fecha (20) veinte de julio de (2000) dos mil, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (29) veintinueve de mayo de (2000) dos mil, en la que se acordó el cambio de su denominación a la de Value Arrendadora, seguida de las palabras (o sus abreviaturas) "Sociedad Anónima de Capital Variable, Organización Auxiliar del Crédito, Value Grupo Financiero", modificándose al efecto el artículo primero de los estatutos sociales. -----

-----i) Primer testimonio de la Escritura Pública Número (2,377) dos mil trescientos setenta y siete, de fecha (21) veintiuno de diciembre de (2000) dos mil, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Farías Montemayor, Notario Público Número (120) ciento veinte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (1097) mil diecinueve, Volumen (2) dos, Libro Primero, con fecha (01) uno de febrero de (2001) dos mil uno, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (07) siete de diciembre de (2000) dos mil, en la que se acordó el aumento del capital social mínimo fijo a la cantidad de \$28'868,000.00 (Veintiocho millones ochocientos sesenta y ocho mil pesos 00/100 moneda nacional) con la consecuente modificación del artículo sexto de los estatutos sociales. ----

-----j) Primer testimonio de la Escritura Pública Número (22515) veintidós mil quinientos quince, de fecha (27) veintisiete de diciembre de 2001 dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado José Garza de la Garza, Notario Público Número (106) ciento seis, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (646) seiscientos cuarenta y seis, Volumen (3) tres, Libro Primero, con fecha (24) veinticuatro de enero de (2002) dos mil dos, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (20) veinte de diciembre de (2001) dos mil uno, en la que se acordó el aumento del capital social mínimo fijo a la cantidad de \$31'454,580.00 (Treinta y un millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil quinientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional), con la consecuente modificación del artículo sexto de los estatutos sociales. -----

-----k) Primer testimonio de la Escritura Pública Número (3157) tres mil ciento cincuenta y siete, de fecha (20) veinte de diciembre de (2002) dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Farías Montemayor, Notario Público Número (120) ciento veinte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, documento inscrito bajo el Número (274) doscientos setenta y cuatro, Volumen (4) cuatro, Libro Primero, con fecha (16) dieciséis de enero de (2003) dos mil tres, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. Este documento contiene la protocolización del acta de la



asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (06) seis de diciembre de (2002) dos mil dos en la que se acordó el aumento del capital social mínimo fijo a la cantidad de \$32'839,000.00 (Treinta y dos millones ochocientos treinta y nueve mil pesos 00/100 moneda nacional), con la consecuente modificación del artículo sexto de los estatutos sociales.

-----l) Primer testimonio de la Escritura Pública Número (634) seiscientos treinta y cuatro, de fecha (25) veinticinco de octubre de (2004) dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Número (139) ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, documento inscrito en el Folio Mercantil Electrónico número (36701*9) treinta y seis mil setecientos uno asterisco nueve, con fecha (22) veintidós de diciembre del (2004) dos mil cuatro, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, y que contiene la protocolización de acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el (10) diez de junio de (2004) dos mil cuatro, en la que se acordó el aumento del capital social autorizado a la cantidad de \$72'000,000.00 (Setenta y dos millones de pesos 00/100 moneda nacional), de los cuales \$36'000,000.00 (Treinta y seis millones de pesos 00/100 moneda nacional) corresponden al capital social mínimo fijo, cuyo aumento también se aprobó, con la consecuente modificación del artículo sexto de los estatutos sociales.

-----m) Primer testimonio de la Escritura Pública número (1,033) mil treinta y tres, de fecha (30) treinta de noviembre del (2007) dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Número (137) ciento treinta y siete, con ejercicio en Santa Catarina, Nuevo León, documento que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico (31075*9) treinta y un mil setenta y cinco asterisco nueve con fecha (20) veinte de diciembre del (2007) dos mil siete. Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el (29) veintinueve de noviembre del (2007) dos mil siete, en la que se acordó la transformación de la Sociedad en una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, quedando su denominación como Value Arrendadora, seguida de las palabra (o sus correspondientes acrónimos) "Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Value Grupo Financiero", y modificándose al efecto los artículos primero, segundo, cuarto, quinto, octavo, décimo, décimo sexto, décimo octavo, décimo noveno, vigésimo, vigésimo segundo, vigésimo tercero, vigésimo octavo, vigésimo noveno, trigésimo primer y trigésimo cuarto de los estatutos sociales.

-----n) Primer testimonio de la Escritura Pública número (1,776) mil setecientos setenta y seis de fecha (15) quince de enero del (2010), pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Número (137) ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, documento que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico (31075-9) treinta y un mil setenta y cinco guion nueve y bajo el Folio Mercantil Electrónico (36701-9) treinta y seis mil setecientos uno guion nueve, ambos con fecha (25) veinticinco de febrero del (2010) dos mil diez, que contiene la protocolización de las actas de las asambleas generales extraordinarias de accionistas tanto de la Sociedad, como de Value Factoraje, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Value Grupo Financiero, ambas celebradas el (14) catorce de enero del (2010). En estas asambleas se acordó la fusión de la Sociedad, con el carácter de sociedad fusionante o que subsiste, con Value Factoraje, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Value Grupo Financiero, como sociedad fusionada o que se extingue, aprobándose asimismo, respecto de la Sociedad, un aumento de capital social autorizado a \$137'678,000.00 (Ciento treinta y siete millones seiscientos setenta y ocho mil pesos 00/100 moneda nacional), de los cuales corresponden \$68'839,000.00 (Sesenta y ocho millones ochocientos treinta y nueve mil pesos 00/100 moneda nacional) al capital social mínimo fijo, íntegramente suscrito y pagado, y los restantes \$68'839,000.00 (Sesenta y ocho millones ochocientos treinta y nueve mil pesos 00/100 moneda nacional) corresponden al capital social variable, del cual quedaron pagados \$53'379,710.00 (Cincuenta y tres millones trescientos setenta y nueve mil setecientos diez pesos 00/100 moneda nacional). En virtud de ello, se aprobó asimismo la modificación del artículo sexto de los estatutos sociales.

-----o) Primer testimonio de la Escritura Pública número (3917) tres mil novecientos diecisiete de fecha (16) dieciséis de julio del (2013) dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Número (137) ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, documento que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico (36701-9) treinta y seis mil setecientos uno guion nueve, con fecha (24) veinticuatro de julio del (2013) dos mil trece. Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la que se acordó el aumento del capital social autorizado a la cantidad de \$346'700,680.00 (Trescientos cuarenta y seis millones setecientos mil seiscientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional), de los cuales corresponden \$173'350,340.00 (Ciento setenta y tres millones trescientos cincuenta mil trescientos cuarenta pesos 00/100 moneda nacional) al capital social mínimo fijo, y los restantes \$173'350,340.00 (Ciento setenta y tres millones trescientos cincuenta mil trescientos cuarenta pesos 00/100 moneda nacional) corresponden al capital social variable, del cual quedaron pagados \$53'379,710.00 (Cincuenta y tres millones trescientos setenta y nueve mil setecientos diez pesos 00/100 moneda nacional). En virtud de ello, se aprobó asimismo la modificación del artículo sexto de los estatutos sociales.

-----p) Primer testimonio de la Escritura Pública número (5392) cinco mil trescientos noventa y dos, de fecha (01) primero de junio del año (2015) dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Número (137) ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, documento que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico (36701*9) treinta y seis mil setecientos uno asterisco nueve, con fecha (11) once de junio del (2015). Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la que se acordó, entre otras cosas, la reforma del artículo segundo de los estatutos sociales, relativo al objeto social, así como la adición de los artículos décimo primero bis y décimo sexto. -----

-----q) Primer testimonio de la Escritura Pública número (5588) cinco mil quinientos ochenta y ocho, de fecha (05) cinco de octubre del año (2015) dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Número (137) ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, documento que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico (36701*9) treinta y seis mil setecientos uno asterisco nueve, con fecha (05) cinco de noviembre del (2015). Este documento contiene la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la que se acordó, entre otras cosas, la reforma del artículo primero de los estatutos sociales, para mencionar que la Sociedad es una sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada, así como de los artículos segundo, décimo quinto y vigésimo segundo de dichos estatutos. -----

-----De los anteriores documentos se desprende que los estatutos sociales vigentes, en los que se incluyen la denominación o razón social de la Sociedad, su domicilio, duración, importe del capital social y objeto de la misma, así como a las facultades que conforme a sus estatutos sociales le corresponden al órgano que acordó el otorgamiento de los poderes, son, en lo conducente, los siguientes: -----

----- **“Artículo primero.- Denominación.-** La denominación de la sociedad es “VALUE ARRENDADORA”, seguida tal denominación de las palabras (i) “SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE” o de las iniciales “S.A. de C.V. ”, (ii) “SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE” o de su acrónimo “SOFOM”, seguido de las palabras “ENTIDAD REGULADA” o su abreviatura E.R., y (iii) “VALUE GRUPO FINANCIERO. -----

-----Las sociedades financieras de objeto múltiple que emitan valores de deuda a su cargo, inscritos en el Registro Nacional de Valores conforme a la Ley del Mercado de Valores, o bien, tratándose de títulos fiduciarios igualmente inscritos en el citado Registro, cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los títulos que se emitan al amparo del fideicomiso dependan total o parcialmente de dicha sociedad, actuando como fideicomitente, cedente o administrador del patrimonio fideicomitado, o como garante o avalista de los referidos títulos; así como las sociedades financieras de objeto múltiple que obtengan aprobación en términos del artículo 87-C Bis 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se sujetarán a las disposiciones de carácter general que al efecto expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para cualquiera de las siguientes materias: -----

-----1) Calificación de cartera crediticia y constitución de estimaciones preventivas por riesgo crediticio; -----

-----2) Revelación y presentación de información financiera y auditores externos; -----

-----3) Contabilidad, y -----

-----4) Prevención de operaciones con recursos de probable procedencia ilícita.” -----

----- **“Artículo segundo.- Objeto.-** La Sociedad tiene por objeto social principal, la realización habitual y profesional de una o más de las actividades de otorgamiento de crédito, arrendamiento financiero o factoraje financiero, sobre toda clase de bienes muebles, inmuebles y derechos. Asimismo, de manera complementaria al objeto social principal, la Sociedad podrá llevar a cabo la administración de cualquier tipo de cartera crediticia, así como otorgar en arrendamiento bienes muebles e inmuebles. -----

-----Para la realización de su objeto social principal, la Sociedad podrá efectuar de manera enunciativa más no limitativamente, las siguientes operaciones: -----

-----1) Otorgar toda clase de créditos, tales como crédito en cuenta corriente, revolvente, simple, refaccionario, habilitación o avío, quirografario, entre otros, a personas físicas y morales, nacionales o extranjeras; -----

-----2) Otorgar arrendamiento financiero a personas físicas y morales, nacionales o extranjeras; -----

-----3) Otorgar factoraje financiero a personas físicas y morales, nacionales o extranjeras. -----

-----Asimismo, para la realización de su objeto social, de manera complementaria, la Sociedad podrá efectuar de manera enunciativa más no limitativamente, las siguientes operaciones: -----

-----4) Actuar como comisionista, intermediario, administrador, promotor, representante, agente, y en general, como comerciante respecto a su objeto social; de toda clase de personas físicas y morales, así como de otras entidades financieras; -----

-----5) Actuar como fiduciaria, únicamente en los fideicomisos de garantía que tengan como fin garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago en los Fideicomisos de Garantía regulados de acuerdo con la Sección Segunda, del Capítulo Quinto, del Título Segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en relación con lo dispuesto por los artículos setenta y nueve y ochenta de la Ley de Instituciones de Crédito para dichas instituciones, pudiendo recibir en sus calidad de fiduciaria, todo tipo de activos, bienes o derechos en el patrimonio de los fideicomisos -----



que suscriba en favor de la Sociedad o de cualquier tercero en términos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; -----

-----6) Llevar a cabo la emisión de valores de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la bursatilización de activos, que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento del objeto social, para lo cual, en caso de inscribir dichos valores ante el Registro Nacional de Valores en términos de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y demás legislación aplicable, se obliga a realizar las reformas y cambio corporativo correspondiente para considerarse una Entidad Regulada. -----

-----7) Obtener créditos y préstamos de accionistas e instituciones de crédito nacionales o extranjeras, personas morales dedicadas al otorgamiento de crédito, y crédito de sus proveedores para capital de trabajo; -----

-----8) Obtener préstamos y créditos mediante la suscripción de títulos de crédito en serie o en masa, para su colocación pública; -----

-----9) Descontar, dar en prenda o negociar en cualquier forma, los derechos de crédito provenientes de los contratos de crédito, arrendamiento financiero o factoraje financiero; -----

-----10) Constituir depósitos a la vista y a plazo en instituciones de crédito del país o en entidades financieras del exterior, así como adquirir valores; -----

-----11) La compra, venta, distribución, representación, comisión, consignación, fabricación, maquila, transformación, industrialización, procesamiento, importación, exportación y en general la comercialización de toda clase de productos, mercancías, equipos de transporte, automóviles y en sí, cualquier bien mueble por naturaleza que esté dentro del comercio, sean nacionales o de origen extranjero, así como sus derivados, lo anexo y conexo con el ramo; -----

-----12) La comercialización y venta de los productos que adquiera; -----

-----13) Dar y recibir servicio de todo tipo de servicios de consultoría, administrativos, de asesoría o asistencia técnica, de comunicación administrativa, contable, financiera, de crédito, productos financieros, auditoría, contraloría de crédito, legal financiera, de sistemas, de mercadotecnia, de programación, cobranza, comunicación, relaciones públicas, publicidad, diseño, promoción, asesoría en operaciones comerciales y en general asesoría a personas, compañías industriales, empresariales, comerciales, financieras o de servicios en la República Mexicana o en el Extranjero; -----

-----14) Celebrar contratos de arrendamiento, así como comprar, vender y, en general, enajenar por cuenta propia, toda clase de bienes muebles e inmuebles necesarios o convenientes con el objeto de establecer en ellos sus oficinas y dar en arrendamiento los bienes muebles e inmuebles de su propiedad; -----

-----15) Promover, constituir, organizar, explotar o tomar participación en la administración o en la liquidación de todo género de empresas industriales, comerciales o de cualquier otra índole, adquiriendo acciones o partes sociales, relacionados directa o indirectamente con el objeto social; -----

-----16) La emisión, suscripción, aceptación, endoso, aval o negociación de cualquier clase de títulos y valores mobiliarios que la ley permita; -----

-----17) Contratar toda clase de prestaciones de servicios, aceptar y conferir comisiones, así como celebrar contratos y convenios para la obtención, desarrollo, diseño, trámite, adquisición, ventas, administración, explotación y por cualquier título franquicias, licencias de derechos, invenciones, modelos industriales, derechos de autor, patentes, marcas industriales o de comercio, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de propiedad industrial y concesiones de o para terceros, de toda clase de actividades; -----

-----18) Otorgar y recibir garantías específicas de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas por sí o por terceros; -----

-----19) Adquirir y poseer toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales y, en general, celebrar contratos y convenios, incluyendo los que transmitan el dominio o el uso o goce, realizar operaciones y ejecutar los actos anexos, conexos, que sean necesarios o convenientes para el objeto de la sociedad. -----

-----20) Ejecutar toda clase de construcción, urbanización, trabajos de ingeniería, arquitectura, promoción y venta por cuenta propia o de terceros de casas, edificios, bodegas y similares; -----

-----21) Celebrar el convenio único de responsabilidades a que hace referencia el artículo 28 de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras; -----

-----22) Constituir, conferir y aceptar toda clase de garantías personales, reales, cambiarias o fiduciarias, tales como obligación solidaria, fianza, hipoteca, prenda, aval y fideicomiso, tanto en obligaciones propias como en obligaciones del interés exclusivo de terceros, así como realizar el pago de intereses, ya sean activos o pasivos, derivados de cualquier crédito o préstamos con instituciones financieras nacionales o extranjeras y/o cualquier persona pública o privada para el cumplimiento del objeto de la Sociedad; -----

-----23) Establecer sucursales, agencias, locales, tiendas, oficinas, así como representantes, subsidiarias, distribuidores, agentes, comisionistas y filiales de la Sociedad en cualquier parte de la República Mexicana o del Extranjero, necesarias para el desempeño del objeto social; -----

-----24) Abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad con facultades para designar y autorizar personas que giren a cargo de las mismas; -----

-----25) Participar en todo tipo de concursos y licitaciones que convoquen las autoridades municipales, estatales o federales, explotando las concesiones, permisos y autorizaciones que en su caso se le otorgaren a la Sociedad; -----

-----26) Celebrar las demás operaciones y actos jurídicos que las leyes y demás normatividad autoricen a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Entidades Reguladas; y -----

-----27) En general llevar a cabo todos los actos de comercio relacionados con su objeto y que tiendan a realizar amplia y eficazmente al mismo, con la única limitante de no contravenir una norma de orden público.” -----

-----Artículo tercero.- Duración.- La duración de la sociedad es indefinida. -----

-----Artículo cuarto.- Domicilio.- El domicilio de la sociedad es San Pedro Garza García, Nuevo León. -----

-----Artículo quinto.- La sociedad es mexicana. La inversión mexicana en todo caso tendrá que ser mayoritaria y deberá mantener la facultad de determinar el manejo y control efectivo de la empresa. En su caso, los socios extranjeros actuales o futuros de la sociedad, se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones de la sociedad que adquieran o de que sea titular, así como de los bienes, derechos concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la sociedad, o bien, de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia sociedad 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... -

-----Artículo sexto.- Capital social.- El capital social es variable, con un mínimo fijo sin derecho a retiro, íntegramente suscrito y pagado de \$173'350,340.00 (Ciento setenta y tres millones trescientos cincuenta mil trescientos cuarenta pesos 00/100 moneda nacional), representados por 17'335,034 acciones ordinarias, nominativas, serie "A", con valor nominal de \$10.00 (Diez pesos 00/100 moneda nacional) cada una. La parte variable del capital será de \$173'350,340.00 (Ciento setenta y tres millones trescientos cincuenta mil trescientos cuarenta pesos 00/100 moneda nacional), representados por 17'335,034 acciones ordinarias, nominativas, serie "B", con valor nominal de \$10.00 (Diez pesos 00/100 moneda nacional) cada una, las cuales se pondrán en circulación para su suscripción y pago en la forma y términos que determine la asamblea general de accionistas o el consejo de administración contra la entrega de su valor nominal y, en su caso, la prima que la asamblea general ordinaria de accionistas o el consejo de administración determine. La parte no suscrita del capital podrá estar representada por acciones de tesorería.... -----

-----Artículo décimo segundo.- Consejo de administración.- La dirección y administración de la sociedad estará confiada a un consejo de administración integrado por el número de consejeros propietarios que determine la asamblea, los cuales no podrán ser menos de 5 miembros propietarios. Los consejeros podrán ser reelectos, durarán en su cargo un año, pero continuarán en sus funciones hasta que se presenten a desempeñar sus cargos las personas nombradas para sustituirlos... -----

-----Artículo décimo quinto.- Funcionamiento del consejo.- El consejo celebrará sesión cada vez que sea convocado por el Presidente o por dos de los consejeros. El Consejo quedará legalmente instalado con la presencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los consejeros presentes. En caso de empate el Presidente de la sesión decidirá con voto de calidad. De toda sesión se levantará acta que será autorizada por lo menos, por el Presidente y por el Secretario de la sesión respectiva. -----

-----Las resoluciones tomadas fuera de Sesión de Consejo, por unanimidad de sus miembros, tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en Sesión de Consejo, siempre que se confirmen por el Consejo. -----

-----Artículo décimo sexto.- Facultades del consejo.- El consejo de administración tendrá las siguientes facultades: --

-----I. Las comprendidas en los poderes generales para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforma a la Ley, en los términos del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, o su correlativo de cualquier entidad federativa, representar a la sociedad ante toda clase de personas físicas o morales, así como ante las autoridades administrativas y judiciales, federales, de los estados y municipios, ante la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades de trabajo y ante árbitros y arbitradores, con todas las facultades generales y especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley. -----

-----Los anteriores poderes y facultades incluyen enunciativa y no limitativamente, facultades de interponer y desistirse de toda clase de juicios y recursos, aun el de amparo, transigir, comprometer en árbitros, articular, pero no absolver posiciones, pudiendo otorgar poder para absolverlas, obtener adjudicación de bienes, hacer cesión de bienes, presentar posturas de remate, recusar, recibir pagos, presentar denuncias y querellas penales, desistirse de éstas, otorgando el perdón, actuar como coadyuvante del Ministerio Público, hacer las renunciaciones, sumisiones y convenio que fueren necesarios de acuerdo con el artículo 27 Constitucional. -----

-----II.- Celebrar todas las operaciones, actos y contratos que estime convenientes para lograr los fines de la sociedad, permitidos por la Ley y de conformidad con las disposiciones aplicables. -----

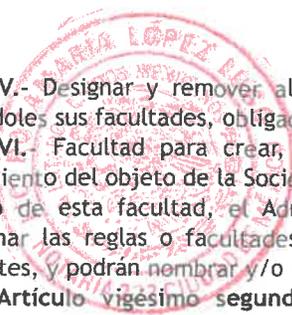
-----III.- Otorgar, emitir, girar, aceptar, endosar, avalar y suscribir toda clase de títulos de crédito. -----

-----IV.- Constituir apoderados con las facultades que estime pertinentes, revocar los poderes que otorgue y nombrar dentro de su seno, delegados para actos o funciones específicas. -----

NOTA:
LIC. JOSÉ JUAN
SANTIA
PR



NOTARIA PÚBLICA No. 136
SANTO DOMINGO DE LOS RÍOS
PRIMER DISTRITO



-----V.- Designar y remover al director general, a los directores, gerentes y demás funcionarios de la Sociedad, señalándoles sus facultades, obligaciones y remuneraciones y nombrar los comités o comisiones que estime necesarios.

-----VI.- Facultad para crear, modificar y/o extinguir cualesquier órganos o cargos internos necesarios para el cumplimiento del objeto de la Sociedad y/o de las Disposiciones y/o demás ordenamientos legales que así lo señalen. En el ejercicio de esta facultad, el Administrador Único o el Consejo de Administración, según resulte aplicable, podrán determinar las reglas o facultades bajo las cuales operarían dichos órganos internos y que aplicarían también a sus integrantes, y podrán nombrar y/o remover a los integrantes de los mismos...

-----Artículo vigésimo segundo.- Asambleas generales ordinaria y extraordinaria.- La asamblea ordinaria de accionistas se reunirá por lo menos una vez al año en el domicilio social, en la fecha que señale el consejo de administración dentro de los primeros cuatro meses siguientes a la terminación del ejercicio social. La asamblea extraordinaria de accionistas se reunirá cuando se a convocada al efecto por el consejo de administración. Asimismo podrán existir asambleas especiales, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea se reunirá a petición de los accionistas en los términos de los artículos 184 y 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las asambleas extraordinarias podrán reunirse en cualquier momento para tratar y resolver respecto de cualquiera de los asuntos que a continuación se describen: -----

- 1. Disolución anticipada de la sociedad; -----
- 2. Aumento del capital social mínimo fijo sin derecho a retiro; -----
- 3. Cambio de objeto de la sociedad; -----
- 4. Cambio de nacionalidad de la sociedad; -----
- 5. Transformación de la sociedad; -----
- 6. Fusión con otra sociedad; -----
- 7. Amortización por la sociedad de sus propias acciones; -----
- 8. Cualquier modificación estatutaria; -----
- 9. Separación del grupo financiero al que pertenece la sociedad; -----
- 10. Incorporación de la sociedad a un grupo financiero ya constituido. -----

-----Las resoluciones tomadas fuera de asamblea, por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las Acciones con derecho a voto, tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea General, siempre que se confirmen por escrito. -----

-----Artículo vigésimo tercero.- Convocatorias.- La primera o ulterior convocatoria para asamblea ordinaria que comience de la información financiera de la sociedad, que deberá ser publicada por lo menos con quince días de anticipación. La convocatoria se hará en los términos de los artículos 186 y 187 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si todas las acciones estuvieren representadas, podrá celebrarse la asamblea sin necesidad de previa convocatoria... -----

-----Artículo vigésimo quinto.- Desarrollo de la asamblea.- Presidirá la asamblea el presidente de consejo de administración, en su defecto el vicepresidente o uno de los consejeros, en el orden de su designación, a falta de ellos, la asamblea será presidida por el accionista que designen los concurrentes. Será Secretario, el secretario del consejo o en su defecto la persona que designen los asistentes. El Presidente nombrará dos escrutadores. Las votaciones serán económicas a menos que tres cuando menos, de los concurrentes, pidan que sean nominales. Si no pudieran tratarse todos los puntos comprendidos en el orden del día en la fecha señalada por la asamblea, ésta podrá reunirse en los días subsecuentes que determine, sin necesidad de nueva Convocatoria. -----

-----Las actas de las asambleas de los accionistas se asentarán en el libro respectivo y deberán ser firmadas por el Presidente y por el Secretario de la asamblea, así como por el comisario o comisarios si concurren... -----

-----Artículo vigésimo sexto.- Quórum en la asamblea ordinaria.- La asamblea ordinaria de accionistas se considerará legalmente reunida, cuando esté representada, por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social pagado, y las resoluciones sólo serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos presente. Si la asamblea no pudiera celebrarse el día señalado para su reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en el orden del día, cualquiera que sea el número de acciones representadas. -----

-----Artículo vigésimo séptimo.- Quórum en asamblea extraordinaria.- En las asambleas extraordinarias, deberán estar representadas por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital y las resoluciones se tomarán por el voto de las acciones que representen el 50% (cincuenta por ciento) del capital social pagado. Si la asamblea extraordinaria no pudiera celebrarse el día señalado para su reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia, y las decisiones se tomarán siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el 30% (treinta por ciento) del capital social pagado... -----

-----AVISO DE PRIVACIDAD-----

-----En este acto el Suscrito Notario, hago del conocimiento a los comparecientes que intervienen en el presente Instrumento, que sus datos personales, serán protegidos de acuerdo a lo establecido por los artículos 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 6 (seis) a 18 (dieciocho), 22 (veintidós) a 32 (treinta y dos), 63 (sesenta y tres) a 66 (sesenta y seis), demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Protección de datos Personales en Posesión de Particulares, así como a la Política de

Privacidad de esta Notaría Pública, y que los mismos sólo serán tratados por el personal adscrito a esta Notaría a efecto de elaborar el presente instrumento notarial que me ha sido solicitado, por lo cual, sus datos personales no serán transferibles a ningún tercero ajeno, salvo para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente instrumento, establecidas por las leyes y autoridades municipales, estatales o federales, por lo que en este acto, los Comparecientes otorgan su pleno consentimiento, al tratamiento que se efectúe de sus datos. -----

-----Haciéndoles saber el suscrito Notario a los comparecientes el alcance legal del acto de que se trata, se tomó razón de la presente acta bajo el número 136/76,313/25 (CIENTO TREINTA Y SEIS DIAGONAL SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TRECE DIAGONAL VEINTICINCO) del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que se lleva en esta Notaría a mi cargo. DOY FE.-----



J. J. Cárdenas Treviño
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
NOTARIO PÚBLICO NO. 136
CATJ-441106-LR3



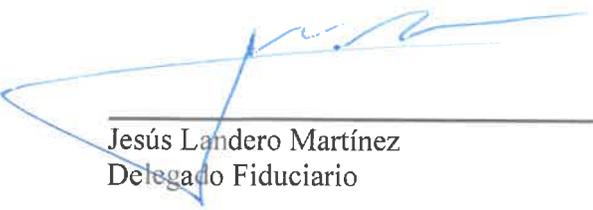
NOTARIA PÚBLICA No. 136
TITULAR
LIC. JOSÉ JUAN DE DIOS CÁRDENAS TREVIÑO
SANTIAGO, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

128184

El Fiduciario:



ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., DIVISIÓN FIDUCIARIA



Jesús Landero Martínez
Delegado Fiduciario

Hoja de firmas correspondiente al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago número F1032, de fecha 17 de julio de 2025, celebrado por y entre (i) Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar; (ii) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y (iii) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como Fideicomisario en Primer Lugar.

128184

El Fideicomisario en Primer Lugar:

BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES



Alfredo Vargas Lapayre
Representante Legal

Hoja de firmas correspondiente al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago número F1032, de fecha 17 de julio de 2025, celebrado por y entre (i) Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar; (ii) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y (iii) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como Fideicomisario en Primer Lugar.



128184

Anexo A Formato de la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero.

[●], a [●] de [●] de [●].

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria,
en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable
de Inversión, Administración y Fuente de Pago No.
F1032.

Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7,
Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos,
Código Postal 05120, Ciudad de México,

Atención: Dirección Fiduciaria

Referencia: Instrucción de Adquisición de
Bono Cupón Cero.

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago número F1032, de fecha [●] de [●] de 2025 (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), celebrado por y entre (i) Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar (el “Fideicomitente”); (ii) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario (en dicho carácter, el “Fiduciario”); y (iii) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como fideicomisario en primer lugar (según el contexto lo requiera, el “Fideicomisario en Primer Lugar”, “Multiva” o el “Representante Común” y, conjuntamente con el Fideicomitente y el Fiduciario, las “Partes”).

Los términos que se utilizan con mayúscula inicial en la presente instrucción (la “Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero”), y que no se encuentren de otra manera definidos conforme a la misma, tendrán el significado que a dichos términos se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

En términos de las Cláusulas Quinta, Sección, 5.1, inciso (d), y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, por este medio le instruimos irrevocablemente lo siguiente:

1. Realizar con cargo a los recursos que integren la Cuenta Concentradora, la Compra de 1 (un) Bono Cupón Cero Adicional con un valor nominal de \$[●] ([●] de Pesos [●]/100 M.N.), con las características siguientes:

Emisor: [●]

Número de serie: [●].

Valor al vencimiento: \$[●] ([●] de Pesos 00/100 M.N.)

Fecha de Emisión: [●] de [●] de [●].

128184



Fecha de Vencimiento: [●] de [●] de [●].

Precio de Compra: \$[●] ([●] de Pesos [●]/100 M.N.).

2. Destino de los Recursos de la Redención. El Fiduciario deberá destinar y aplicar los Recursos de la Redención que se obtengan por la amortización del Bono Cupón Cero que adquiriera en términos de la presente Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero en los términos que se señalan en las Cláusulas 4, 5, 6 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, según corresponda y así resulte aplicable.
3. En este acto liberamos de cualquier responsabilidad a Altor Casa de Bolsa S.A. de C.V., División Fiduciaria, única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, respecto de los actos a realizarse como consecuencia de la presente Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero.

Atentamente

El Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar

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

[●]
Representante Legal

[●]
Representante Legal

128184

Anexo B Formato de la Instrucción de Pago de Gastos.

[●], a [●] de [●] de [●].

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria,
en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable
de Inversión, Administración y Fuente de Pago No.
F1031.

Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7,
Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos,
Código Postal 05120, Ciudad de México,

Atención: Dirección Fiduciaria

Referencia: Instrucción de Pago de Gastos.

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago número F1032, de fecha [●] de [●] de 2025 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), celebrado por y entre (i) Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar (el "Fideicomitente"); (ii) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario (en dicho carácter, el "Fiduciario"); y (iii) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como fideicomisario en primer lugar (según el contexto lo requiera, el "Fideicomisario en Primer Lugar", "Multiva" o el "Representante Común" y, conjuntamente con el Fideicomitente y el Fiduciario, las "Partes").

Los términos que se utilizan con mayúscula inicial en la presente instrucción (la "Instrucción de Pago de Gastos"), y que no se encuentren de otra manera definidos conforme a la misma, tendrán el significado que a dichos términos se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

En términos de la Cláusula Quinta, Sección, 5.1, inciso (g), y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, por este medio le instruimos irrevocablemente lo siguiente:

1. Realizar con cargo a los recursos que integren la Cuenta Concentradora, el pago de los honorarios fiduciarios que se relacionan en la Cláusula Octava, Sección 8.4 del Contrato de Fideicomiso, y que en esta fecha ascienden a la cantidad de \$[●] ([●] de Pesos [●]/100 M.N.), mediante transferencia de fondos inmediatamente disponibles en la siguiente cuenta bancaria:

Beneficiario: [Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria].

Institución Financiera: [●]

Cuenta: [●]

CLABE: [●]

128184

2. Realizar con cargo a los recursos que integren la Cuenta Concentradora, el pago de Gastos del Fideicomiso por concepto de honorarios que al siguiente Beneficiario corresponden por concepto de [●] y que en esta fecha ascienden a la cantidad de \$[●] ([●] de Pesos [●]/100 M.N.), mediante transferencia de fondos inmediatamente disponibles en la siguiente cuenta bancaria:

Beneficiario: [●].

Institución Financiera: [●]

Cuenta: [●]

CLABE: [●]

3. Realizar con cargo a los recursos que integren la Cuenta Concentradora, el pago de Gastos del Fideicomiso por concepto de honorarios que al siguiente Beneficiario corresponden por concepto de [●] y que en esta fecha ascienden a la cantidad de \$[●] ([●] de Pesos [●]/100 M.N.), mediante transferencia de fondos inmediatamente disponibles en la siguiente cuenta bancaria:

Beneficiario: [●].

Institución Financiera: [●]

Cuenta: [●]

CLABE: [●]

Atentamente

El Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar

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

[●]

Representante Legal

128184

Anexo C. Formato de Instrucciones al Fiduciario



[●], a [●] de [●] de [●].

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria,
en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable
de Inversión, Administración y Fuente de Pago No.
F1032.

Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7,
Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos,
Código Postal 05120, Ciudad de México,

Atención: Dirección Fiduciaria

Referencia: [●].

Se hace referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago número F1032, de fecha [●] de [●] de 2025 (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), celebrado por y entre (i) Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar (el “Fideicomitente”); (ii) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario (en dicho carácter, el “Fiduciario”); y (iii) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como fideicomisario en primer lugar (según el contexto lo requiera, el “Fideicomisario en Primer Lugar”, “Multiva” o el “Representante Común” y, conjuntamente con el Fideicomitente y el Fiduciario, las “Partes”).

Los términos definidos utilizados en el presente y que no sean definidos en el mismo tienen el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

Conforme a lo dispuesto por la Cláusula [●] del Contrato de Fideicomiso [el Fideicomitente/el Fideicomisario en Primer Lugar], en este acto y por este conducto, le instruyen al Fiduciario a [●].

Atentamente,

[El Fideicomitente/El Fideicomisario en Primer Lugar]

[●]

[●]

Representante Legal

Anexo D Honorarios Fiduciarios.

El Fideicomitente conviene en pagar al Fiduciario de tiempo en tiempo y sin necesidad de instrucción específica, por concepto de honorarios fiduciarios, los montos que se señalan a continuación, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso:

- (a) Por la aceptación del cargo de Fiduciario y revisión de los documentos, la cantidad de \$60,000.00 M.N. (Sesenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), por única ocasión al momento de la firma del Contrato de Fideicomiso, misma que el Fiduciario reconoce y acepta en este acto que fue previamente pagada por el Fideicomitente en la fecha de constitución del Fideicomiso.
- (b) Por la Administración del Fideicomiso la cantidad anual de \$100,000.00 M.N. (Cien Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) cobrados por anualidades anticipadas; en el entendido que, el Fiduciario reconoce y acepta en este acto que los honorarios correspondientes a la primera anualidad de administración fueron previamente pagados por el Fideicomitente en la fecha de constitución del Fideicomiso.
- (c) Por la ejecución de la instrucción de compra del Primer Bono Cupón Cero, la cantidad de \$2'000,000.00 M.N. (Dos Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), misma que el Fiduciario reconoce y acepta en este acto que fue previamente pagada por el Fideicomitente en términos de la Primera Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero.
- (d) Por el otorgamiento de poderes, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, la cantidad de \$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.), por cada instrumento.
- (e) Por la comparecencia del Fiduciario en cualquier otro acto no previsto con anterioridad, incluyendo la celebración de convenios modificatorios o de reexpresión al Contrato Fideicomiso, la cantidad de \$30,000.00 (Treinta Mil Pesos 00/100 M.N.), en cada ocasión; en el entendido que, los primeros dos convenios modificatorios o de reexpresión al Contrato de Fideicomiso no generarán costos a cargo del Fideicomitente, incluyendo, dentro de estos convenios, el Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Fideicomiso Original.
- (f) Otros gastos en los que incurra el Fiduciario como consecuencia de la administración del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, honorarios de abogados, notarios, auditores, fiscalistas, y/o cualquier otro gasto necesario, se cobrará la cantidad que cada uno de ellos derive en su momento, previa aceptación del Fideicomitente.
- (g) Todos los costos derivados de los servicios bancarios o financieros que se llegaren a generar con motivo de la operación y administración del Fideicomiso, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con las tarifas vigentes de las instituciones financieras que correspondan.
- (h) Por la extinción del Fideicomiso, el Fiduciario no cobrará comisión alguna.
- (i) Los honorarios causan el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con las leyes de la materia vigentes.

128184

El Fiduciario se reserva el derecho de actualizar sus honorarios en forma anual, en la misma proporción en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el INEGI o el organismo que lo sustituya para tales efectos.



128184



Apéndice I

[Se adjunta por separado.]

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO F1032 (EN LO SUCESIVO "EL "CONTRATO" Y/O "EL FIDEICOMISO"), CELEBRADO ENTRE VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM E.R. VALUE GRUPO FINANCIERO COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMITENTE" Y "FIDEICOMISARIO"), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR JAIME ALEJANDRO DE LA GARZA MARTÍNEZ Y VICTOR MANUEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ, Y, ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EN LO SUCESIVO EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DELEGADA FIDUCIARIA NYDIA FABIOLA BRAN SOSA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- El Fideicomitente, a través de su Representante Legal

- a. Es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, debidamente constituida y existente conforme a las leyes de México, según consta en la Escritura Pública número 229 de fecha 21 de junio de 1991; otorgada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, titular de la Notaría Pública número 104, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Pedro Garza García, Nuevo León, México, bajo el número 2238, folio 61, Volumen 360, Libro 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, sección Comercio, de fecha 20 de agosto de 1991.
- b. Que sus Representantes Legales Jaime Alejandro de la Garza Martínez y Victor Manuel González González, cuentan con atribuciones suficientes y vigentes para celebrar el presente Fideicomiso, conforme a la Escritura Pública número 4400, de fecha 06 de enero de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público número 137, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Registro Público de Comercio de Monterrey bajo el Folio Mercantil Electrónico número 36701-9, de fecha 10 de enero de 2014.
- c. El presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable es válido, obligatorio y le es exigible de conformidad con sus términos.
- d. El Fiduciario le ha hecho saber de manera inequívoca el contenido y alcance legal (i) de los artículos 186 y 212 de la Ley del Mercado de Valores; y (ii) de las prohibiciones establecidas en la Sección 6 de la denominada Circular 1/2005 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, relativa a



las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las Operaciones de Fideicomiso, emitida por el Banco de México ("Circular 1/2005"), por lo que las anteriores declaraciones las hace en cumplimiento a dichos ordenamientos legales y en virtud de ello manifiesta que todos los actos que realice al amparo del presente Fideicomiso, han sido y serán con el producto normal de sus actividades y que los recursos en ningún caso provienen y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito, en especial los previstos en los artículos 139, 148 Bis y 400 Bis del Código Penal Federal.

- e. En términos de lo establecido por el artículo 17 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en este acto manifiesta que no llevará a cabo operaciones vulnerables a través del Fideicomiso.
- f. Reconoce y conviene que la celebración del presente Fideicomiso obliga al Fideicomitente y Fideicomisario a entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de la información que le ha sido solicitada por dicho Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el artículo 212 de la Ley del Mercado de Valores.
- g. Recibió del Fiduciario en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e incluso previo a la entrega de sus datos a éste, el Aviso de Privacidad que se contiene en la página de Internet: <https://altorcb.com>.
- h. Este Contrato constituye una obligación legal y válida, exigible en su contra de conformidad con sus términos.
- i. Con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el

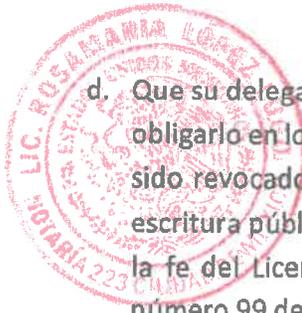


Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del presente texto definitivo, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos que puedan modificarse.

- j. Que en virtud de las disposiciones vigentes en materia de Beneficiario Controlador establecidas en el artículo 32-B Ter y demás artículos relativos y aplicables del Código Fiscal de la Federación, el Fideicomitente se obliga ante el Fiduciario a entregarle cualquier documentación que le requiera de tiempo en tiempo, a efecto de que este último atienda el procedimiento de control interno sobre la identificación de los Beneficiarios Controladores, por tratarse de elementos que el Servicio de Administración Tributaria, (en lo sucesivo el "SAT"), le podría requerir al Fiduciario. De igual forma sabe y conoce que la autoridad podría imponer multas derivadas de su omisión en la entrega de información, por lo que se obligan a reembolsar cualquier cantidad por dicho concepto al Fiduciario.

II.- El Fiduciario en este acto declara a través de su delegado fiduciario, que:

- a. Es un intermediario financiero debidamente constituido y válidamente existente bajo las leyes de México, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para actuar como intermediario bursátil y para actuar como Fiduciario, de conformidad con la legislación mexicana aplicable; según consta en la escritura pública 128,524, de fecha 12 de marzo de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México.
- b. La celebración por parte del Fiduciario del presente Contrato ha sido debidamente autorizada mediante todos los actos necesarios para tal efecto, y no contravienen (i) los estatutos sociales del Fiduciario, ni (ii) ley o disposición reglamentaria o contractual alguna que le obligue o afecte.
- c. En términos de la LMV, se encuentra autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución fiduciaria en el Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño.



- d. Que su delegado fiduciario cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Contrato, mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, según consta en la escritura pública No. 82,999 de fecha 29 de septiembre de 2023 otorgada ante la fe del Licenciado José Luis Quevedo Salceda, titular de la notaría pública número 99 de la Ciudad de México, actuando como suplente en el protocolo de la notaría número 13 de la Ciudad de México, de la que es Titular el Licenciado Ignacio Soto Sobreyra y Silva, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 2018076082 con fecha 20 de octubre de 2023.

III.- El Fideicomitente, el Fiduciario y el Fideicomisario, es decir las Partes del presente contrato de Fideicomiso, declaran de manera conjunta, a través de sus representantes, respectivamente y estos bajo protesta de decir verdad que:

- a. El presente Fideicomiso de ninguna manera contempla o contemplará actos discrecionales para el Fiduciario, en términos de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades Financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 2015, modificadas mediante resolución publicada en el propio Diario el 29 de julio, 26 de octubre de 2015 y 9 de febrero de 2016, y demás modificaciones, (en lo sucesivo "Las Disposiciones de Servicios de Inversión").
- b. El presente Fideicomiso no representa y tampoco representará de ninguna manera la gestión de inversiones para el Fiduciario, toda vez que en los actos que realice el Fiduciario son y serán únicamente en estricto apego a las instrucciones que al efecto reciba del Fideicomitente y los contratos que en su caso llegaren a firmarse también será en estricto acatamiento a las instrucciones, por lo que, la toma de decisiones respecto de la administración del patrimonio del presente Fideicomiso le corresponde única y exclusivamente al Fideicomitente, por lo que, todos los actos que realice el Fiduciario, por virtud de tratarse de actos no discrecionales se encuentran y se encontrarán en todo momento ausentes de cualquier conflicto de interés entre las partes.
- c. Las Partes declaran que el presente Fideicomiso no representa ni representará de ninguna manera para efectos de las Disposiciones de Servicios de Inversión, antes descritas que, el Fiduciario realiza servicios de inversión asesorados, así como tampoco la administración de activos de fondos de inversión, alguna



Estrategia de Inversión, Gestión de Inversiones o incluso la ejecución de operaciones, por lo que, durante la vigencia de este contrato el Fiduciario no podrá, ni deberá:

- a. Proporcionar elementos de opinión o juicios de valor respecto de productos financieros.
- b. Utilizar expresiones o términos, que inviten al Fideicomitente a tomar decisiones de Inversión, o
- c. Emplear vocablos o expresiones en la información que proporcione, relativa a productos financieros, como la mejor opción en interés del Fideicomitente, o bien aquella que pudiera satisfacer sus necesidades de inversión en particular, por lo que será única, exclusiva y absoluta responsabilidad del Fideicomitente, con la opinión en su caso, de sus asesores financieros, la decisión de los actos que instruya en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, y considerando las obligaciones, acuerdos y declaraciones establecidas en este Contrato, las Partes convienen en, y se obligan a, sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA

Definiciones.

Los siguientes términos, utilizados con mayúscula inicial en el presente Contrato, tienen los significados (todos los términos de esta Cláusula Primera y las demás disposiciones que se utilicen en forma singular en este Contrato tendrán el mismo significado cuando se utilicen en forma plural y viceversa):

"Apoderados" significa la persona o personas que sean designadas por el Fideicomitente, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan en caso de que sea necesario realizar la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, para las cuales, el Fiduciario deberá otorgar un poder especial sujeto a los términos del presente Contrato.

"Bono Cupón Cero" significa el título de crédito o valor que se adquiera de conformidad con los fines del presente Fideicomiso, de la Institución Financiera de la más alta calidad crediticia en escala nacional, y tendrá una fecha de vencimiento en el futuro.



"Circular 1/2005" significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México.

"Contrato" y/o "Fideicomiso" y/o "Contrato de Fideicomiso" significa el presente Contrato de Fideicomiso de Administración.

"Cuentas del Fideicomiso" significa la cuenta o las cuentas que el Fiduciario abrirá y mantendrá en Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, BBVA México, S.A., I.B.M., Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y/o donde el Fideicomitente le instruya. Los productos financieros y/o rendimientos que se generen en estas cuentas o sus subcuentas se considerarán parte de la(s) misma(s) y por lo tanto afectos al patrimonio del presente Fideicomiso.

"Día Hábil" significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito del país abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Fideicomisario" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio y en la Cláusula Tercera del Contrato

"Fideicomitente" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio y en la Cláusula Tercera del Contrato

"Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio y en la Cláusula Tercera del Contrato

"Gastos del Fideicomiso" significa los gastos y honorarios que deban ser cubiertos, por cuenta y orden del Fideicomitente, en relación con el presente Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los honorarios del Fiduciario, honorarios de asesores financieros, honorarios de auditores externos, honorarios de asesores legales, así como por los análisis, evaluaciones, estudios, comparativos, proyecciones, cuantificaciones, valoraciones, programaciones, fichas, recomendaciones, cálculos, que en su momento se realicen, cualesquier contribuciones o impuestos que, en su caso, deban pagarse con los recursos del presente Fideicomiso, comisiones bancarias, incluyendo los gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y cualesquier otros gastos, indemnizaciones al Fiduciario, que sean debidamente documentados, previa Instrucción de Pago; *en el entendido* que los honorarios del Fiduciario y las comisiones bancarias de la apertura y mantenimiento, administración de las cuentas del Fideicomiso, no requerirán de previa autorización.

"Impuestos" significa, cualquier impuesto federal, estatal, local, doméstico o extranjero, por concepto de ingresos brutos, estimados, licencias, nómina, empleo, impuesto indirecto, impuesto del timbre, ocupación, impuesto sobre primas, ganancias inesperadas, franquicias, ganancias, retenciones, seguro social, desempleo, inhabilitación,

transacciones, ventas, uso, transferencias, registros, impuesto al valor agregado, alternativo, o cualquier otro impuesto, comisión, carga, gravamen, tarifa, tasación, obligación o contribución de cualquier naturaleza impuesta por cualquier autoridad gubernamental incluyendo cualquier interés, penalidad, o cualquier otra adición al impuesto que pueda resultar pagadero respecto de los mismos.

"Institución Financiera" significa la institución financiera nacional de la más alta calidad crediticia, en la escala local, que emita el Bono Cupón Cero.

"Instrucción de Administración" significa la instrucción irrevocable y por escrito, sustancialmente en términos del **Anexo A**, que emitirá el Fideicomitente, en la cual instruya de manera irrevocable al Fiduciario a realizar la compra del Bono Cupón Cero de conformidad con los fines del presente Fideicomiso, con cargo a los recursos líquidos de la Cuenta del Fideicomiso.

"Instrucción de Pago" significa la instrucción irrevocable y por escrito, sustancialmente en términos del **Anexo D**, que emitirá el Fideicomitente, en la cual instruya de manera irrevocable al Fiduciario a realizar cualquier pago de conformidad con los fines del presente Fideicomiso, con cargo a los recursos líquidos de la Cuenta del Fideicomiso, salvo los honorarios Fiduciarios y las comisiones bancarias de la apertura y mantenimiento, administración de las cuentas del Fideicomiso, que no requieran de dicha instrucción.

"Inversiones Permitidas" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Séptima del Contrato

"LGTOC" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según sea modificada de tiempo en tiempo.

"LMV" significa la Ley del Mercado de Valores, según sea modificada de tiempo en tiempo.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Parte" significa, cualquiera de las partes del presente Contrato y "Partes" significa conjuntamente las partes del presente Contrato.

"Patrimonio del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

"Persona" significa una persona física, sociedad, corporación, sociedad en participación, sociedad de responsabilidad limitada, fideicomiso, sociedad irregular, o cualquier otra persona moral, entidad de negocios o autoridad gubernamental, ya sea que tenga o no personalidad jurídica propia.



128184

"Rendimientos" Son los recursos derivados de la inversión, en un Bono Cupón Cero, los cuales se conforman de la diferencia entre el monto invertido y el valor de compra de cada Bono Cupón Cero.

SEGUNDA
Constitución del Fideicomiso.

Cláusula 2.1. *Aportación Inicial.* El Fideicomitente constituye en este acto un fideicomiso de administración, transmitiendo al Fiduciario la cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil pesos 00/100 M.N.)] (la "Aportación Inicial")

Cláusula 2.2. *Aceptación del Fiduciario.* En este acto el Fiduciario acepta el cargo de Fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda respecto de dicha aportación y se compromete a desempeñar su encargo en términos de las leyes aplicables y del presente Contrato.

Cláusula 2.3. *Inventario.* De conformidad con el numeral 5.1 de la Circular 1/2005 de Banco de México, publicada en el DOF el 23 de junio de 2005 y sus modificaciones dadas a conocer mediante la Circular 1/2005 Bis, la Circular 1/2005 Bis 1 y la Circular 1/2005 Bis 2 publicadas en el DOF el 11 de julio de 2005, el 13 de enero de 2006 y el 8 de agosto de 2006, respectivamente, mediante la firma del presente Contrato, las Partes reconocen haber recibido a su entera satisfacción un original de este Contrato, así como un inventario de los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso a la fecha de firma de este Contrato por parte del Fiduciario.

TERCERA
Partes del Fideicomiso.

Son Partes del presente Fideicomiso:

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

Fideicomisario: Value Arrendadora, S.A. de C.V. SOFOM E.R. Value Grupo Financiero y/o las personas que el Fideicomitente designe.

Fiduciario: Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

CUARTA

128184



Patrimonio del Fideicomiso.

Cláusula 4.1. *Integración del Patrimonio del Fideicomiso.* El patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso") estará integrado por los siguientes activos:

- a) Con la Aportación Inicial;
- b) Con todos los recursos que entregue el Fideicomitente al Fiduciario para su manejo y administración para la compra de uno o más Bonos Cupón Cero, los cuales se deberán mantener depositados en la Cuenta del Fideicomiso, hasta que se formalice dicha adquisición;
- c) Con todos los recursos que reciba el Fiduciario derivados de los Rendimientos que devengue y pague de las inversiones, los cuales deberá mantener depositados en una cuenta del Fideicomiso para su administración y aplicación conforme al Régimen de Inversión del presente Fideicomiso a que se refiere la Cláusula Séptima de este Contrato y las Instrucciones de Pago correspondientes;
- d) Con los derechos y/o cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho, que por cualquier causa corresponda al Fideicomiso;
- e) Con las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso, por cualquier causa.

Cláusula 4.2 Incremento al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse cuantas veces sea necesario con aportaciones adicionales, las cuales serán realizadas sin necesidad de convenio modificatorio, reservándose el Fiduciario el derecho a que el Fideicomitente le indique el origen o identificación del depósito o aportación a la Cuenta del Fideicomiso. El aumento del patrimonio sólo podrá ser destinado a ejecutar los fines del fideicomiso

QUINTA Fines del Fideicomiso.

Cláusula 5.1. Fines del Fideicomiso.

1.- El presente Fideicomiso tiene como fin principal realizar la compra de uno o más Bonos Cupón Cero conforme a las Instrucciones de Administración que en cada caso se reciba por parte del Fideicomitente y mantenerlos en custodia hasta en tanto no se reciban instrucciones del Fideicomitente.



2.- El Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario para que los Bonos Cupón Cero puedan ser transmitidos a terceros o bien, otorgados en garantía del cumplimiento de algunas obligaciones.

Para poder cumplir con los fines del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

a) Que el Fiduciario reciba oportuna y diligentemente los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

b) Que el Fiduciario abra y mantenga abierta la Cuenta del Fideicomiso, y administre los recursos que reciba del Fideicomitente, en tanto dichos recursos son utilizados.

c) Celebrar todos aquellos contratos, convenios, instrumentos y demás actos jurídicos que le instruya el Fideicomitente, para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

d) Que el Fiduciario celebre los contratos necesarios para invertir el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las inversiones permitidas.

e) Previa instrucción por escrito del Fideicomitente, según corresponda, otorgue poderes para pleitos y cobranzas en favor de la Persona o Personas físicas que se precisen en dicha instrucción, a efecto de que se hagan cargo de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de existir alguna controversia.

f) Que el Fiduciario realice todos los actos que sean necesarios y/o convenientes a fin de conservar y proteger el Patrimonio del Fideicomiso.

g) Que el Fiduciario realice los pagos para la ejecución de compra de uno o más Bonos Cupón Cero conforme a las Instrucciones de Pago correspondientes.

h) Que el Fiduciario, previa instrucción del Fideicomitente, realice el pago de los Gastos del Fideicomiso.

i) El Fiduciario tendrá la titularidad y administración del Patrimonio del Fideicomiso con las facultades y obligaciones que establece el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (en lo sucesivo la "LGTOC"), teniendo todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, y sujeto a las instrucciones que en cada caso reciba por parte del Fideicomisario.

j) Cumpla con las demás obligaciones señaladas en este Contrato; en el entendido que deberá sujetarse a las mismas y obrar de la manera aquí establecida hasta en tanto no reciba una comunicación escrita por parte del Fideicomitente notificando alguna

modificación a los términos del Fideicomiso.

Cláusula 5.2. *Derechos y Acciones del Fiduciario.* Para la administración del presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, y responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones pactadas en el presente Fideicomiso, en términos del artículo 391 de la LGTOC. Para tal efecto, el Fiduciario contará con todas las facultades necesarias para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso.

No obstante lo anterior el Fiduciario tendrá, con respecto a los bienes que integren el patrimonio del Fideicomiso, los más amplios poderes entre las cuales se señalan de manera enunciativa y no limitativa, las que se especifican a continuación

(a) Actos de Administración, con todas las facultades generales y aún con las especiales que, de acuerdo con la ley, requieran poder o cláusula especial, en los términos, del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal, y de sus Artículos correlativos del Código Civil del Estado en el cual se formalice el Fideicomiso;

(b) Actos de Dominio, con todas las facultades generales y aún con las especiales que, de acuerdo con la ley, requieran poder o cláusula especial, en los términos, del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal, y de sus Artículos correlativos del Código Civil del Estado en el cual se formalice el Fideicomiso;

Los poderes anteriores podrán ser ejercidos por el Fiduciario única y exclusivamente, para la realización de los fines del Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen.

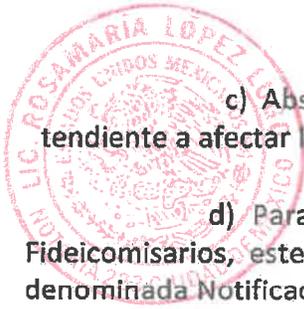
SEXTA

Facultades y Obligaciones del Fideicomitente.

Cláusula 6.1. *Facultades y Obligaciones del Fideicomitente.* El Fideicomitente tendrá las siguientes obligaciones durante la vigencia del presente Contrato:

a) Realizar todos los actos que sean necesarios y/o convenientes a fin de mantener la validez y exigibilidad del presente Contrato, así como cumplir con todas sus obligaciones al amparo del mismo;

b) Aportar al Patrimonio del Fideicomiso el monto que determine y en su caso a realizar las aportaciones complementarias que sean necesarias para cumplir con las Instrucciones de Pago.



c) Abstenerse de realizar cualquier acto o ejercer cualquier acción tendiente a afectar la validez y exigibilidad del presente Contrato.

d) Para el caso de que el Fideicomitente designe a uno o varios Fideicomisarios, este deberá notificar al Fiduciario en términos de Cláusula 14.1. denominada Notificaciones, la designación del nuevo o nuevos Fideicomisarios.

SÉPTIMA

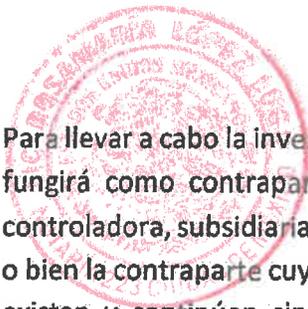
Inversiones Permitidas.

La inversión y reinversión de los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, se realizará en instrumentos denominados en Pesos y garantizados por el Gobierno Federal en numerario operados por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y se regirá conforme a las instrucciones escritas que el Fiduciario reciba por parte del Fideicomitente, misma que deberá contener (i) el monto de los recursos a invertir; (ii) la clase de bienes, derechos, valores, títulos de crédito, u otros instrumentos financieros en que deberán invertirse los recursos líquidos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, ya sea de deuda, emitidos, garantizados o avalados por el Gobierno Federal, en directo o en reporto, así como en acciones representativas del capital social de fondos de inversión de valores gubernamentales con liquidez diaria de corto plazo todos ellos con una calificación mínima "MxAAA" ("Inversiones Permitidas"); (iii) los plazos de inversión; y (iv) las características de las contrapartes con quienes el Fiduciario deba realizar las inversiones.

El Fideicomitente y el Fideicomisario expresamente autorizan al Fiduciario para que en caso de que el Fideicomitente no gire la Instrucción de Inversión, y en tanto el Fideicomiso cuente con los recursos mínimos suficientes para realizar las inversiones, a que lleve a cabo inversiones denominadas en Pesos en instrumentos de deuda, emitidos, garantizados o avalados por el Gobierno Federal con liquidez diaria.

En el supuesto de que exista imposibilidad para invertir los recursos, los mismos se mantendrán depositados en las Cuentas del Fideicomiso, hasta en tanto se presenten las condiciones que permitan realizar la inversión o reinversión de los mismos, de conformidad con los términos estipulados en la presente Cláusula, en caso de que las Cuentas del Fideicomiso se encuentren abiertas en Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

El Fiduciario estará autorizado para (i) abrir cuentas bancarias, de inversión o bursátiles a nombre propio; y (ii) autorizar personas designadas previamente por el Fideicomitente a efecto de consultar el saldo, movimientos y estados de cuenta en relación con las Cuentas del Fideicomiso.



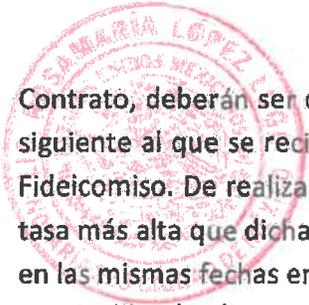
128184

Para llevar a cabo la inversión de los recursos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, fungirá como contraparte Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., cualquiera otra empresa controladora, subsidiaria o afiliada, nacional o extranjera de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o bien la contraparte cuyas características sean indicadas por el Fideicomitente en tanto no existan y continúen sin remediar el evento de incumplimiento, en cuyo caso, será el Fideicomisario quien indicará dichas características.

Para ello, en cumplimiento a los términos de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario ha explicado en forma clara e inequívoca a las demás Partes de este Fideicomiso, el contenido de la Regla 5.4, y las siguientes medidas preventivas:

- i) El Fiduciario podrá realizar las operaciones señaladas en la Regla 5.4 de la Circular 1/2005, es decir, operaciones con la propia institución, cualquier empresa controladora, subsidiaria o afiliada, nacional o extranjera de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., cuando actúe por su propia cuenta, en la medida que dichas operaciones estén autorizadas por la ley y las disposiciones legales aplicables; y se adopten medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (en lo sucesivo, las "Operaciones").
- ii) Los derechos y obligaciones del Fiduciario derivados de las Operaciones, cuando actúe bajo dicha capacidad y por su propia cuenta, no se extinguirán por confusión.
- iii) El departamento o área de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o bien, cualquiera otra empresa controladora, subsidiaria o afiliada, nacional o extranjera de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., cuando actúe por su propia cuenta, y el departamento o área fiduciaria del Fiduciario, no deberán ser dependientes directamente entre ellos.
- iv) En las Operaciones, el Fiduciario deberá observar los lineamientos y políticas que el departamento o área fiduciaria de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., aplique en operaciones similares.
- v) El Fiduciario no otorgará asesoría al Fideicomitente ni al Fideicomisario respecto a la forma en que le deban instruir para la inversión de las cantidades de dinero que integran el patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables de la Circular 1/2005, los recursos que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines de

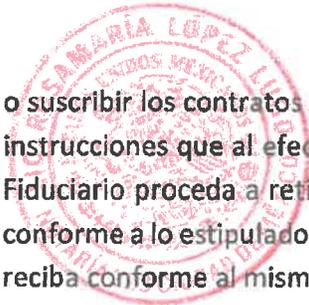


Contrato, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Contrato de Fideicomiso. De realizarse el depósito en el banco del Fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito. En caso de que se realice una nueva aportación de dinero, el Fiduciario no será responsable de que la inversión de dicha cantidad de dinero no se haga ese mismo día, si es que la instrucción y provisión de fondos se realiza después de las 11:00 horas, por lo que será responsabilidad exclusiva del Fideicomitente realizar el depósito antes de las 11:00 horas e informarlo por escrito al Fiduciario.

El Fideicomitente y el Fideicomisario en este acto expresamente instruyen y autorizan al Fiduciario a realizar operaciones con Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., con cualquiera otra empresa controladora, subsidiaria o afiliada, nacional o extranjera de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o bien con cualquier otra institución financiera nacional o extranjera de conformidad con los términos del presente Fideicomiso. En todos los casos que el Fiduciario realice operaciones de inversión con la propia institución fungirá como contraparte la tesorería de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. El Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que realice, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón no imputable a éste, y por ello, el Fideicomitente y el Fideicomisario en este acto liberan de manera expresa al Fiduciario de cualquier responsabilidad en relación a los actos que realice de conformidad con esta Cláusula, así como en relación a cualquier detrimento que pueda sufrir el valor de las inversiones. Por lo anterior, únicamente se le requerirá invertir si el Patrimonio del Fideicomiso tiene fondos mínimos suficientes para invertir en condiciones de mercado. No obstante lo anterior, el Fiduciario solamente será responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa o negligencia en los términos del artículo 391 y demás aplicables de la LGTOC y así sea determinado por autoridad judicial competente mediante resolución que cause estado.

Asimismo, el Fiduciario estará obligado a celebrar los contratos de inversión, contratos de depósito bancario, contratos de intermediación bursátil no discrecionales o cualquier otro acto jurídico que sea necesario o conveniente con cualquier institución en México, e invierta los recursos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo que se estipula en el presente Contrato; así como llevar a cabo todos los actos y celebrar



o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Fideicomitente para efectos de que el Fiduciario proceda a retirar y depositar cualquier cantidad en las cuentas del Fideicomiso conforme a lo estipulado en el presente Contrato y a las instrucciones que para tales efectos reciba conforme al mismo.

El Fiduciario no asume responsabilidad alguna por la actuación de terceras personas que intervengan en la asesoría, manejo y/o custodia del patrimonio y que hayan sido designadas por el Fideicomitente.

El Fideicomitente en este acto instruye al Fiduciario, para que en caso de ser necesario, lleve a cabo las operaciones de cambio de divisas que se requieran conforme al presente Fideicomiso, en el entendido de que, el Fiduciario está autorizado para realizar operaciones de cambio de divisas con el propio Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Para ello, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones expresas que en este acto al efecto le otorgue el Fideicomitente, con cargo al Patrimonio del Contrato de Fideicomiso, pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualquiera otra erogación que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las inversiones, las operaciones bancarias, las operaciones financieras y las demás transacciones bancarias que se realicen con el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad, quedando expresamente obligados las partes a cumplirlas.

El Fideicomitente, en este acto, libera expresamente de toda responsabilidad al Fiduciario, por cualquier menoscabo que se derive de la minusvalía o suspensión de la cotización de valores, títulos o documentos adquiridos al amparo de la inversión y en cumplimiento a lo establecido en el presente Fideicomiso que en su caso genere daños y perjuicios o que sea consecuencia de la suspensión de pagos, quiebra o incumplimiento del o de los emisor(es), devaluaciones y demás efectos adversos en la economía nacional e internacional, por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión, así como por el tipo de valores, títulos o documentos asignados en tanto no exista negligencia, dolo o mala fe, y haya actuado en estricto cumplimiento a las órdenes dadas por el Fideicomitente y el Fideicomisario, los términos del presente Fideicomiso según la misma sea declarada por un tribunal competente en sentencia definitiva.

En atención a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades Financieras y demás personas que proporcionen Servicios de Inversión, o cualquier otra disposición oficial que las modifique o sustituya, el Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no

proporcionará bajo ninguna circunstancia servicio o atención de asesoría en materia de inversión, por lo que no será responsable ante el Fideicomitente por dichos conceptos. Cualquier inversión que realice el Fiduciario previa instrucción por escrito del Fideicomitente, según corresponda, será considerada un servicio de ejecución de operaciones. Asimismo, el Fiduciario no asume responsabilidad alguna por la actuación de terceras personas que intervengan en la asesoría, manejo e instrucciones que otorgue el Fideicomitente o el Fideicomisario al Fiduciario.

OCTAVA
Actuación del Fiduciario.

Cláusula 8.1. *Obligaciones del Fiduciario.* A efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá las obligaciones siguientes:

a) Cumplir con los Fines del Fideicomiso de conformidad con lo estipulado en este Contrato y de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba del Fideicomitente, siempre y cuando tenga los recursos disponibles para cumplir con las instrucciones tanto de Administración como de Pago, reservándose el derecho de no cumplir con dichas instrucciones si las mismas no son claras, precisas o que no puedan realizarse por falta de recursos o cualquier otra causa justificada, a juicio del Fiduciario.

b) Llevar el correcto registro contable de los movimientos que realice.

c) Enviar al Fideicomitente, dentro de un plazo que no deberá exceder de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir del término de cada mes calendario, el estado del patrimonio del Fideicomiso.

d) Cualquier otra obligación prevista en el cuerpo del presente Contrato.

Cláusula 8.2. *Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.* En caso que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden, respecto del presente Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificarlo al Fideicomitente, por escrito, dentro de los siguientes 2 (dos) Días Hábiles, contados a partir del día en que tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, así como otorgar, en su caso un poder especial sujeto a los términos del presente Contrato, a la persona o personas que le instruya el Fideicomitente, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan (los "Apoderados").



Todos los poderes que el Fiduciario otorgue en términos del presente Fideicomiso deberán establecer en el texto del documento mediante el cual se otorgue que las facultades contenidas se limitan a actuar únicamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y con respecto de las obligaciones contempladas en este Fideicomiso, así como la obligación de rendir cuentas al poderdante.

Cláusula 8.3. *Actos Urgentes.* Cuando para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso se requiera la realización de actos urgentes o cualquiera otra circunstancia no prevista en el presente Contrato de Fideicomiso, cuya omisión pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar conforme lo establece la legislación aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. En este caso el Fiduciario podrá tomar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los recursos necesarios para solventar dichas erogaciones y gastos en la medida en que sean razonables y estén debidamente comprobados.

Cláusula 8.4. *Actos No Contemplados en el Fideicomiso.* En caso de que se presenten situaciones no previstas dentro del presente Contrato o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo, el Fiduciario deberá dar aviso de dicha circunstancia al Fideicomitente a más tardar al Día Hábil siguiente a la fecha en que el Fiduciario tenga conocimiento de dicha situación, a fin que el Fideicomitente, según corresponda, gire las instrucciones que considere convenientes o necesarias al Fiduciario a efecto de que éste actúe en consecuencia, o le indique las medidas a tomar al respecto o en su caso le solicite los poderes necesarios a través de la correspondiente instrucción.

Cláusula 8.5. *Procedimiento de Pago.* Todos los pagos y depósitos que deba realizar el Fiduciario serán por cuenta y orden de la Fideicomitente, mediante las Instrucciones de Pago que le haga llegar el Fideicomitente, los cuales se deberán realizar con fondos inmediatamente disponibles en la fecha de pago respectiva, a la cuenta que se indique en la instrucción respectiva, siempre y cuando existan fondos o recursos inmediatamente disponibles. El Fiduciario se reserva el derecho de rechazar cualquier Instrucción de Pago que no sea clara, precisa o que su realización no sea posible, ya sea por la falta de recursos inmediatamente disponibles o por cualquier otro impedimento, para lo cual deberá notificarlo dentro de las 24 horas siguientes a la fecha en que hubiera recibido la instrucción de que se trate, a través del e-mail, indicado en la Instrucción de Pago correspondiente.

NOVENA

Honorarios y Gastos

Cláusula 9.1. *Honorarios del Fiduciario.* El Fiduciario tendrá derecho a recibir por concepto de honorarios por sus servicios bajo el presente Contrato, las

cantidades establecidas en el **Anexo C**. Los honorarios del Fiduciario podrán ser cubiertos en la fecha de pago respectiva, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pudiendo afectar cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso.

Cláusula 9.2. *Otros Gastos del Fideicomiso.* Los recursos del Patrimonio del Fideicomiso deberán ser, a su vez, utilizados para el pago de los Gastos del Fideicomiso que se generen con motivo del presente Contrato (incluyendo la realización de actos urgentes o de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso), siempre y cuando no hayan sido previamente cubiertos por alguna de las Partes del presente Fideicomiso.

DÉCIMA

Responsabilidad Fiduciaria e Indemnización

Cláusula 10.1. *Responsabilidad Fiduciaria.* El Fiduciario será responsable de cumplir y hacer cumplir los términos y condiciones del presente Contrato y actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones que gire el Fideicomitente o con los términos del presente Contrato. Salvo por lo expresamente señalado en este Contrato y en la legislación aplicable, el Fiduciario no otorga indemnización alguna a las partes del presente Contrato, ni tiene responsabilidades adicionales bajo el mismo, salvo que actúe con negligencia o culpa, así determinada por autoridad judicial, mediante sentencia definitiva elevada a rango de cosa juzgada.

El Fiduciario no será responsable de:

- a) Cualquier retraso que se genere en el pago al Fideicomisario por insuficiencia de fondos en el Patrimonio de Fideicomiso;
- b) La aplicación de intereses adicionales o moratorios o recargos financieros que se llegaren a devengar por insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso;
- c) Los pagos de los gastos que se deriven del presente Fideicomiso, en la medida en que cumpla con las Instrucciones de Pago;
- d) Hechos, actos y omisiones de las demás Partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; y
- e) Realizar pagos con cargo a su propio patrimonio o a incurrir en pasivos financieros distintos a aquellos asumidos en su carácter de Fiduciario en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que por escrito le entregue el Fideicomitente, siempre y cuando las mismas se encuentren dentro de los

Fines del Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad por los actos ejecutados con tal efecto.

Cláusula 10.2. *Indemnización.* El Fideicomitente se compromete a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus apoderados, delegados fiduciario, funcionarios, empleados, asesores y auditores de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario o cuando el Fiduciario realice algún acto que no le esté autorizado por el presente Contrato) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con este Contrato, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter municipal, estatal y federal de México.

En el caso de que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias sobre el Fideicomiso y el Patrimonio del Fiduciario que hubieren sido generados por actos u omisiones de las Partes, por el Fiduciario en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso o por terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario o que el Fiduciario realizare algún acto que no le esté autorizando por el presente Contrato), el pago derivado de dichas responsabilidades pecuniarias correrá a cargo del Fideicomitente comprometiéndose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario.

Cláusula 10.3. *Responsabilidad Civil del Fiduciario.* De conformidad con el numeral 5.2 de la Circular 1/2005, el Fiduciario será responsable civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo en términos del presente Contrato.

Cláusula 10.4. *Políticas y Lineamientos.* En sus operaciones financieras, el Fiduciario observará lineamientos y/o políticas fundamentadas en sanas prácticas financieras, en principios de carácter prudencial de transparencia y de rendición de cuentas.

Cláusula 10.5. *Obligaciones a cargo del Fideicomiso.* El Fiduciario a través de este Fideicomiso no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni en forma personal, ni será responsable en forma alguna a responder con bienes de su exclusiva propiedad, salvo en los casos en que de conformidad con la



legislación aplicable sea responsable por daños y perjuicios por actuar con negligencia o mala fe.

Queda entendido que las obligaciones y responsabilidades que el Fiduciario asuma en el desempeño de este Fideicomiso, frente a terceros, serán siempre con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos que antes se han expuesto, sin que por ello asuma responsabilidad directa alguna y no estará obligado a realizar ningún acto que implique erogaciones si no existen en el Patrimonio del Fideicomiso fondos suficientes para cubrirlas.

DÉCIMA PRIMERA **Prohibiciones Legales**

Cláusula 11. *Limitaciones de la LMV.* De acuerdo con lo establecido en la fracción III del artículo 186 de la LMV, así como del numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México publicada en el DOF el 23 de junio de 2005, el Fiduciario declara que explicó en forma inequívoca al Fideicomitente el valor y consecuencias legales de lo dispuesto en dicha fracción como en la referida Circular, que a la letra dicen:

Artículo 186.- Las casas de bolsa que actúen con el carácter de fiduciarias tendrán prohibido:

"...

III. Responder a los fideicomitentes o fideicomisarios del incumplimiento de los deudores por los bienes, derechos o valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, los bienes, derechos o valores no hubieren sido pagados por los deudores, la fiduciaria deberá transferirlos, junto con el efectivo, bienes y demás derechos o valores que constituyan el patrimonio fiduciario, al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso se insertará en forma notoria lo previsto en esta fracción y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido los bienes para su afectación fiduciaria.

"...



"Cualquier pacto que contravenga lo dispuesto en este artículo será nulo de pleno derecho."

Asimismo, la Circular 1/2005 publicada en el DOF el 23 de junio de 2005 y sus modificaciones mediante la Circular 1/2005 Bis del 11 de julio de 2005, la Circular 1/2005 Bis 1 del 12 de enero de 2006 y Circular 1/2005 Bis 2 del 8 de agosto de 2006, establece que:

"6. Prohibiciones

"6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

"a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;

"b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

"c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

"6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente.

"6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

"6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.

"6.5 En los fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

"6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según



corresponda a cada Institución."

Las Partes en este acto declaran que el Fiduciario les ha hecho saber en forma inequívoca el contenido de esta disposición y, por su celebración del presente Contrato, las Partes confirman al Fiduciario que conocen el alcance de la misma.

DÉCIMA SEGUNDA

Modificaciones; Sustitución del Fiduciario

Cláusula 12.1. *Modificaciones.* El presente Contrato únicamente podrá ser modificado mediante acuerdo por escrito de las partes.

Cláusula 12.2. *Sustitución del Fiduciario.* El Fideicomitente podrá en cualquier momento sustituir al Fiduciario, mediante previo aviso al Fideicomisario con cuando menos 30 (treinta) días hábiles de anticipación, siempre y cuando (a) el nuevo fiduciario sea una institución de acreditada solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de este tipo de fideicomisos; (b) el nuevo fiduciario adquiera todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Fideicomiso y (c) los derechos del Fideicomisario no se vean afectados. En dicho caso, (i) las Partes celebrarán con el Fiduciario y el nuevo fiduciario un convenio de sustitución, (ii) el Fiduciario se obliga a proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al presente Contrato, que tenga en su poder, y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, y (iii) mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

Cláusula 12.3. *Renuncia del Fiduciario.* El Fiduciario estará obligado a cumplir sus obligaciones en el Fideicomiso conforme al presente Contrato; no podrá excusarse o renunciar a su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia y deberá obrar siempre como un buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa o negligencia y mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

Cláusula 12.4. *Informe del Patrimonio del Fideicomiso.* Al cesar en su cargo el Fiduciario, por renuncia o remoción, elaborará un informe del Patrimonio del Fideicomiso que comprenda desde el último informe que hubiere rendido hasta la fecha en que sea efectiva dicha renuncia o sustitución. Las Partes dispondrán de un plazo de quince días hábiles para examinarlo y formular las aclaraciones que se consideren pertinentes. Concluido el plazo, se entenderá tácitamente aprobado si no se ha formulado observación alguna. Al designar un sucesor en las funciones



fiduciarias, el nuevo fiduciario quedará investido con todas las facultades, derechos, poderes y obligaciones que acuerde con las partes, tomando posesión de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

DÉCIMA TERCERA

Vigencia y Terminación

Cláusula 13.1. *Vigencia.* El presente Contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, pudiéndose extinguir por cualquier causa prevista en el artículo 392 de la LGTOC, excepto la contenida en la fracción VI del mismo artículo 392, ya que el Fideicomitente se reserva el derecho de revocarlo. Independientemente de lo anterior, la vigencia del presente Contrato en ningún caso podrá exceder del término establecido en la fracción III del artículo 394 de la LGTOC.

Cláusula 13.2. *Terminación.* El presente Contrato únicamente podrá darse por terminado mediante acuerdo por escrito de las Partes, *siempre y cuando* todas y cada una de las obligaciones del Fiduciario hubieran sido cubiertas en su totalidad.

Cláusula 13.3. *Remanentes.* Al término del presente Contrato, el Fiduciario entregará al Fideicomisario los remanentes patrimoniales que en su caso hubiere en la Cuenta del Fideicomiso, después de haber dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones a su cargo.

DÉCIMA CUARTA

Notificaciones

Cláusula 14.1. *Notificaciones.* Todos los avisos y demás comunicaciones previstas por el presente Contrato deberán ser por escrito y enviadas al domicilio o correo electrónico de la otra Parte que se indican a continuación, o a cualquier otro domicilio que cualquiera de las Partes notifique a la otra Parte conforme a esta Cláusula. Salvo que se indique lo contrario en el presente Contrato, todos los avisos y/o comunicaciones, surtirán efectos cuando sean efectivamente recibidos por la Parte a quien vayan dirigidos conforme a la presente Cláusula.

Las comunicaciones que conforme a este contrato deban costar por escrito, sólo se considerarán perfeccionadas cuando sean recibidas físicamente por la parte destinataria, y las que conforme a este Contrato se puedan realizar por correo electrónico se entenderán perfeccionadas cuando sean enviada por la parte emisora a cualquiera de las direcciones de correo electrónico que constan en esta Cláusula.

128184



Fideicomitente y Fideicomisario: VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM E.R.
VALUE GRUPO FINANCIERO

Atención: Dirección Fiduciaria.
Dirección: Avenida San Pedro No. 202 Sur, Colonia Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, Código Postal 66220.
Teléfono: (81) 81539500
email: jdelagarza@value.com.mx

Fiduciario: Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Atención: Dirección Fiduciaria
Dirección: Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7, Col. Bosques de las Lomas, Ciudad de México, C.P. 05120
Teléfono: (55) 8659 5300
email: fiduciario@altorcb.com

Cláusula 14.2. *Instrucciones al Fiduciario.* Las Partes acuerdan que el Fiduciario será instruido por el Fideicomitente mediante cartas de instrucción originales debidamente firmadas por quien se encuentre facultado y enviadas al domicilio que se precisa en este Contrato o por correo electrónico.

Las cartas de instrucción descritas en el párrafo anterior, para ser acatadas por el Fiduciario, por lo menos, deberán incluir los siguientes requisitos:

- a) Estar dirigida a la Dirección Fiduciaria.
- b) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado, que consta en la carátula de este Contrato;
- c) Contener la firma autógrafa del representante legal del Fideicomitente, o de quien en términos del presente Fideicomiso esté facultado para instruir al Fiduciario, pudiendo asimismo removerlos y designar a otros autorizados, mediante escrito dirigido al Fiduciario, debidamente firmado por el Fideicomitente, para ser acreditados los nuevos autorizados ante el Fiduciario, remitiéndole a éste, además del formato Institucional de Personas Autorizadas, en los términos sustancialmente idénticos al formato que como **Anexo B** se adjunta al presente contrato, incluyendo copia de una identificación oficial vigente, con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en el Anexo B, así como en la o las correspondiente(s) instrucción(es).
- d) La instrucción expresa y clara que se desea que realice el Fiduciario, expresando tipo de operación, montos, cantidades o actividades en concreto, y todo lo que considere necesarios para su posible realización; y



e) Las instrucciones deberán ser recibidas, por escrito en el plazo establecido en el presente Contrato.

f) Las instrucciones de inversión deberán señalar expresamente: (i) el monto de los recursos a invertir; (ii) la clase de bienes, derechos, valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros en que se deberán invertir los recursos líquidos que integren el patrimonio del Fideicomiso, y de ser procedente, el nombre de los emisores y su clasificación; (iii) los plazos máximos de inversiones y (iv) las contrapartes con quienes el Fiduciario deba realizar tales inversiones.

g) Las instrucciones relacionadas con entrega de recursos deberán señalar expresamente: (i) en caso de que se trate de una transferencia de recursos o SPEIS: el monto y la denominación de la institución financiera a donde se realizará la referida transferencia, la cuenta Clabe destino, y el nombre del titular de la cuenta Clabe destino; y (ii) en caso de se trate de emisión de un cheque, el monto y el nombre de la persona a quien se le extenderá dicho título.

La omisión de cualquiera de los requisitos antes señalados liberará al Fiduciario de la obligación de acatar la instrucción contenida en dicha carta y no será responsable por las resultas de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción, mismo que deberá informar por correo electrónico de manera inmediata.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Contrato y de acuerdo con sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultas no le generarán responsabilidad alguna, salvo que haya actuado con negligencia o culpa, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia definitiva e inapelable que haya quedado firme en contra del Fiduciario.

DÉCIMA QUINTA

Cláusula 15.1. Responsabilidades Fiscales. El cumplimiento de las obligaciones de orden fiscal que en todo caso deriven conforme al presente Contrato será estricta responsabilidad de las Partes, por lo que eximen al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos, quedando obligadas a acreditar a éste, dicho cumplimiento para los efectos legales conducentes. En el caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegue a existir una carga fiscal con respecto a este Fideicomiso o las transacciones en él contempladas, éstas también serán de la estricta responsabilidad de las Partes. En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario, éste lo informará oportunamente a las Partes para que, en cumplimiento de esta responsabilidad, lleven a cabo los trámites y pagos necesarios. En el caso de que las Partes no cumplan con su



responsabilidad y el Fiduciario sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá a nombre y cuenta de la Parte correspondiente, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance. En tal caso, la Parte correspondiente tendrá la obligación de restituir al Patrimonio del Fideicomiso íntegramente todas las cantidades pagadas. El Fideicomitente y el Fideicomisario sacarán en paz y a salvo e indemnizarán al Fiduciario en caso de alguna contingencia en materia fiscal derivada de la operación del Fideicomiso, siempre y cuando la misma no derive de la culpa o negligencia del Fiduciario (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores fiscales y abogados). Todos los gastos, impuestos, derechos, viáticos, comisiones, honorarios notariales y cualquier otro concepto de la misma naturaleza, que en su caso se generen con motivo de la ejecución del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en caso de no ser suficiente el Fideicomitente se obliga a cubrirlos. El Fiduciario en ningún caso tendrá la obligación de hacer desembolsos de su patrimonio para cubrir tales gastos.

Cláusula 15.2. *Informes del Fiduciario.* El Fiduciario mensualmente elaborará y remitirá al Fideicomitente, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, los estados de cuenta del Fideicomiso que reflejen el valor registrado del Patrimonio del Fideicomiso y los movimientos realizados en este Fideicomiso durante el periodo correspondiente.

Las Partes acuerdan que los estados de cuenta del fideicomiso serán enviados por el Fiduciario de manera electrónica en formato PDF Acrobat a los correos electrónicos, quedando el Fiduciario relevado de la obligación de enviar estados de cuenta del fideicomiso físicos a través de mensajería especializada, y adjuntando, en su caso, los estados de cuenta bancarios o de inversión emitidos por la institución financiera que corresponda.

Cláusula 15.3. *Ausencia de Renuncia.* Ninguna omisión o demora de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquiera de sus derechos, facultades o acciones conforme a este Contrato se podrá considerar como renuncia a los mismos, ni podrá cualquier ejercicio singular o parcial de cualquiera de dichos derechos, facultades o acciones, impedir cualquier otro o ulterior ejercicio de las mismas o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o acción. Los derechos y acciones previstos en este Contrato son acumulativos y no excluyentes de derecho o acción alguna prevista por la ley.

Cláusula 15.4. *Ley Aplicable.* El presente Contrato se regirá y se interpretará de acuerdo con las leyes aplicables federales y la Ciudad de México, según corresponda.

Cláusula 15.5. *Jurisdicción.* Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Contrato y los demás documentos que deban ser entregados conforme al mismo, las Partes se someten en forma expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales del fuero común competentes en la Ciudad de

128184

México, y renuncian en forma expresa e irrevocable a cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder por razón de su domicilio actual o cualquier otro domicilio futuro o por cualquier otra causa.

Cláusula 15.6. *Ejemplares.* Este Contrato podrá ser celebrado en varios ejemplares por las Partes, y cada uno de dichos ejemplares será considerado un documento original y todos aquellos ejemplares constituirán un único y mismo instrumento.x

Leído que fue el presente Contrato y enteradas las Partes de su contenido, fuerza y alcance legal, lo firman de conformidad en la Ciudad de México, a los 29 días del mes de enero de 2025.

[SIGUIENTE HOJA DE FIRMAS]



128184

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

FIDUCIARIO
Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
única y exclusivamente como fiduciario
del Fideicomiso F1032



Jaime Alejandro de la Garza Martínez
Representante Legal



Nydia Fabiola Bran Sosa
Delegada Fiduciaria

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



Victor Manuel González González
Representante Legal

La presente hoja de firmas corresponde al Contrato de Fideicomiso de Administración identificado con el número F1032, de fecha 29 de enero de 2025, celebrado entre Value Arrendadora, S.A. de C.V. SOFOM E.R. Value Grupo Financiero como Fideicomitente y Fideicomisario y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario.

128184

Apéndice II

[Se adjunta por separado.]





128184

**ANEXO A
INSTRUCCIÓN DE ADMINISTRACIÓN**

Ciudad de México a 06 de febrero de 2025

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7
Col. Colonia: Bosques de las Lomas, C.P. 05120
Alc., Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México
Atención: Dirección Fiduciaria

Ref. Instrucción Fideicomiso F1032

Se hace referencia al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado administrativamente con el número F1032, celebrado con fecha 29 de enero de 2025 (el "Fideicomiso") entre la Value Arrendadora, S.A. de C.V. SOFOM E.R. como Fideicomitente y Fideicomisario (el "Fideicomitente" y "Fideicomisario"), y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F1032 (el "Fiduciario"). Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no estén expresamente definidos en el presente, tendrán los significados atribuidos a dichos términos en el Fideicomiso.

En términos de las Cláusulas Primera, Quinta, 14.2 y demás relacionadas en el Fideicomiso y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, por este medio le instruimos irrevocablemente realizar con cargo al contrato de intermediación C00142 a nombre de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F1032, realizar la Compra de un Bono Cupón Cero, con las siguientes características:

Emisión:	IL BANOBRA 070225
Fecha de Emisión:	07 de febrero de 2025
Fecha de Vencimiento:	22 de noviembre de 2039
Días por vencer:	5,401
Títulos:	1,120,161,116
Valor al Vencimiento:	\$1,120,161,116.00 (mil ciento veinte millones ciento sesenta y un mil ciento dieciséis pesos 00/100 M.N.)
Precio:	0.22318218
Tasa de Rendimiento:	23.20%

VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA VALUE GRUPO FINANCIERO

Av. San Pedro No. 202 Sur
Col. Del Valle
San Pedro Garza García N.L. C.P. 66220
Tel. (81) 81-53-9500
Fax. (81) 81-53-9505

Página 1 de 2

128184



Tasa de Descuento: 5.17782660%
Precio de Compra: \$249,999,999.82 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos 82/100 M.N.).

En este acto liberamos de cualquier responsabilidad a Altor Casa de Bolsa S.A. de C.V., única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso número F1032, respecto de los actos a realizarse como consecuencia de la presente instrucción.

Atentamente,
VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM E.R.
Fideicomitente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jaime', written over a horizontal line.

Jaime Alejandro de la Garza Martínez
Representante Legal

Registro Único de Garantías Mobiliarias

Boleta de Modificación.

Con fundamento en los artículos 33 Bis, fracción II, y 34 del Reglamento del Registro Público de Comercio se expide el presente documento de los actos realizados el día y hora señalados en el sello digital de tiempo. Los actos que constan en este documento quedaron inscritos de la siguiente manera:

DATOS DEL ASIENTO	
Número de Asiento / Cadena Única de Datos:	53124085
Número de Garantía Mobiliaria:	28161619
Fecha y hora:	18/07/2025 - 18:19:47 * ZULU GMT / UTC
Vigencia:	60 meses
Inscrito en el folio mercantil No:	36701
DATOS DEL OTORGANTE	
Nombre, Denominación o Razón Social:	VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V.
Folio Electrónico:	36701
El Otorgante de la Garantía Mobiliaria es Deudor	SI
DATOS DEL ACREEDOR	
Nombre, Denominación o Razón Social:	ALTOR CASA DE BOLSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Teléfono:	5586595300
Extensión:	N/A
Correo electrónico:	fiduciario@altorcib.com
Domicilio para efectos del RUG:	PASEO DE LOS TAMARINDOS 90 TORRE 1 PISO 7 BOSQUES DE LAS LOMAS CUAJIMALPA DE MORELOS C.P. 05120, DISTRITO FEDERAL
DATOS DE LOS DEUDORES	
Nombre, Denominación o Razón Social:	VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V.
DATOS DE LA GARANTÍA MOBILIARIA	
Monto Máximo Garantizado y Moneda:	\$ Peso Mexicano
Tipo de Bien(es) Mueble(s) objeto de la Garantía Mobiliaria:	Otros. Derechos, incluyendo derechos de cobro. Acciones y obligaciones, bonos, contratos de opción y futuros.
DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES MUEBLES OBJETO DE LA GARANTÍA MOBILIARIA	
<p>Patrimonio del Fideicomiso.- Cláusula 4.1. Integración del Patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso (el Patrimonio del Fideicomiso) estará integrado por los siguientes activos: a) Con la Aportación Inicial; b) Con todos los recursos que entregue el Fideicomiso al Fiduciario para su manejo y administración para la compra de uno o más Bonos Cupón Cero, los cuales se deberán mantener depositados en la Cuenta del Fideicomiso, hasta que se formalice dicha adquisición; c) Con todos los recursos que reciba el Fiduciario derivados de los Rendimientos que devengue y pague de las inversiones, los cuales deberá mantener depositados en una cuenta de Fideicomiso para su administración y aplicación conforme al Régimen de Inversión del presente Fideicomiso a que se refiere la Cláusula Séptima de este Contrato y las Instrucciones de Pago correspondientes; d) Con los derechos y/o cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho, que por cualquier causa corresponda al Fideicomiso; e) Con las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso, por cualquier causa.- Cláusula 4.2. Incremento al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse</p>	

cuantas veces sea necesario con aportaciones adicionales, las cuales serán realizadas sin necesidad de convenio modificatorio, reservándose el Fiduciario el derecho a que el Fideicomitente le indique el origen o identificación del depósito o aportación a la Cuenta del Fideicomiso. El aumento del patrimonio sólo podrá ser destinado a ejecutar los fines del fideicomiso.

El Acto o Contrato prevé incrementos, reducciones o sustituciones de los bienes muebles o del monto garantizado:	Si
Términos y Condiciones del Acto o Contrato de la Garantía Mobiliaria:	ARTICULO 389 LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.

DATOS DEL ACTO O CONTRATO QUE CREÓ LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA

Declaro bajo protesta de decir verdad que se solicitó al otorgante de la garantía manifestada respecto de la NO existencia de garantías otorgadas previamente referente a los bienes objeto de esta garantía?	Si
Acto o Contrato que creó la Obligación Garantizada:	CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO F1032
Fecha de celebración del Acto o Contrato:	29/01/2025
Fecha de terminación del Acto o Contrato:	N/A
Términos y Condiciones del Acto o Contrato que creó la obligación garantizada:	Patrimonio del Fideicomiso.- Cláusula 4.1. Integración del Patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso (el Patrimonio del Fideicomiso) estará integrado por los siguientes activos: a) Con la Aportación Inicial; b) Con todos los recursos que entregue el Fideicomiso al Fiduciario para su manejo y administración para la compra de uno o más Bonos Cupón Cero, los cuales se deberán mantener depositados en la Cuenta del Fideicomiso, hasta que se formalice dicha adquisición; c) Con todos los recursos que reciba el Fiduciario derivados de los Rendimientos que devengue y pague de las inversiones, los cuales deberá mantener depositados en una cuenta de Fideicomiso para su administración y aplicación conforme al Régimen de Inversión del presente Fideicomiso a que se refiere la Cláusula Séptima de este Contrato y las Instrucciones de Pago correspondientes; d) Con los derechos y/o cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho, que por cualquier causa corresponda al Fideicomiso; e) Con las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el presente Fideicomiso, por cualquier causa.- Cláusula 4.2. Incremento al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse cuantas veces sea necesario con aportaciones adicionales, las cuales serán realizadas sin necesidad de convenio modificatorio, reservándose el Fiduciario el derecho a que el Fideicomitente le indique el origen o identificación del depósito o aportación a la Cuenta del Fideicomiso. El aumento del patrimonio sólo podrá ser destinado a ejecutar los fines del fideicomiso.

DATOS DEL ACTO O CONVENIO QUE DIO ORIGEN AL ASIENTO

Acto o Convenio que da origen al Asiento:	PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESION AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION NUMERO F1032 y su anexo
Fecha de celebración del Acto o Contrato:	18/07/2025
Fecha de terminación del Acto o Contrato:	N/A
Términos y Condiciones del Acto o Contrato que dio origen al Asiento:	INSTRUMENTO 128.184, DE FECHA 18 DE JULIO DEL 2025, OTORGADO ANTE EL LICENCIADO GUILLERMO OLIVER BUCIO, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS, ACTUANDO EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA NUMERO DOSCIENTOS DOCE, DE LA QUE ES TITULAR EL LICENCIADO FRANCISCO I. HUGUES VELEZ, EN EL QUE TAMBIEN ACTUA LA LICENCIADA ROSAMARIA LOPEZ LUGO, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO DOSCIENTOS VEINTITRES, LOS TRES POR CONVENIO DE SOCIEDAD, EN EL QUE SE HIZO CONSTAR: La RATIFICACIÓN de CONTENIDO y de FIRMAS del DOCUMENTO que contiene el PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESION AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION NUMERO F1032 (F MIL TREINTA Y DOS) y su anexo, celebrado con fecha dieciocho de julio del dos mil veinticinco, que otorgaron, entre otros, ALTOR CASA DE BOLSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, DIVISION FIDUCIARIA, como fiduciario; y BANCO MULTIVA, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA, en su caracter de representante comun de los tenedores de Certificados Bursatiles, como fideicomisario en primer lugar. Por el cual se acordo la reexpresion completa del Contrato de Fideicomiso, estableciendo entre otros los puntos siguientes: Segunda. Designacion y Adhesion del Fideicomisario en Primer Lugar.- Con motivo de la celebracion del presente Convenio, en este acto, el Fideicomitente designa, y el Fiduciario reconoce, a Multiva, en su caracter de Representante Comun de los Tenedores de Certificados Bursatiles, como Fideicomisario en Primer Lugar a efecto de que forme parte del Contrato de Fideicomiso para todos los efectos contractuales y legales a los que haya lugar, adquiriendo los derechos y obligaciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso (segun el mismo es modificado, adicionado y/o reexpresado por virtud del presente Convenio).- Tercera. Modificacion y Reexpresion del Contrato de Fideicomiso.- A efecto de establecer un mecanismo de fuente de pago de las Obligaciones del Emisor derivadas de la o las Emisiones de Certificados Bursatiles que se realicen conforme al Programa, las Partes acuerdan en este acto y con efectos a la fecha de firma del presente Convenio, modificar integramente y reexpresar el Contrato de Fideicomiso para que en lo sucesivo quede redactado en terminos del Anexo Unico del presente Convenio y sus respectivos derechos y obligaciones se rijan exclusivamente por lo establecido en este Convenio y su Anexo Unico (el Contrato Reexpresado).- Cuarta. Condicion.- Las Partes en este acto acuerdan y consienten expresamente que, la modificacion y reexpresion del presente Convenio, se encuentra sujeta a la condicion de que el Fideicomitente, lleve a cabo la Primera Emision y colocacion de certificados bursatiles a mas tardar el 31 de octubre de 2025. En caso de que la Primera Emision no se lleve a cabo a mas tardar en dicha fecha, las modificaciones acordadas en terminos del presente Convenio quedaran sin efecto.- Cuarta. Patrimonio del Fideicomiso.- 4.1 Integracion. El patrimonio del Fideicomiso se integrara por lo siguiente (el Patrimonio del Fideicomiso): (i) La Aportacion Inicial; (ii) El Primer Bono Cupon Cero y la titularidad y los derechos que se consignan a favor del Fiduciario en dicho Primer Bono Cupon Cero; (iii) Las Aportaciones para la Adquisicion de los Bonos Cupon Cero Adicionales; (iv) La Aportacion para la Constitucion del Fondo de Reserva de la Primera Emision; (v) Las Aportaciones para la Constitucion de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes; (vi) La titularidad y los derechos que se consignan en el o los Bonos Cupon Cero Adicionales que adquiera el Fiduciario; (vii) Los Recursos de la Redencion por la amortizacion del o los Bonos Cupon Cero, asi como con los demas bienes y derechos que le correspondan recibir al Fiduciario conforme a los mismos, incluyendo, aquellos derivados de su amortizacion anticipada; (viii) Los derechos que a favor del Fiduciario se consignan en cualesquiera de los Documentos de la Operacion por cualquier causa y/o cualquiera de los derechos economicos, patrimoniales, corporativos y/o de cualquiera otra naturaleza que le correspondan conforme a dichos Documentos de la Operacion; (ix) Las cantidades en dinero, derechos, valores y demas bienes que integren de tiempo en tiempo las Cuentas del Fideicomiso; (x) Todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente se afecten al Fideicomiso por cualquiera causa legitima, incluyendo, en su caso, las Aportaciones para la Adquisicion de Bonos Cupon Cero Adicionales, las Aportaciones para la Constitucion de los Fondos de Reserva y las Aportaciones Adicionales Requeridas; (xi) Las demas cantidades y derechos que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relacion con el

presente Fideicomiso por cualquier causa; y (xii) Cualquier ingreso o recurso de cualquier clase que se obtenga, así como las cantidades derivadas de dichos ingresos o recursos, incluyendo sin limitar: [a] los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos disponibles, en tanto no se apliquen al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; y [b] los Productos y cualesquier otros rendimientos (tales como los rendimientos financieros) derivados de los bienes a que se refiere la presente Clausula. En este acto las partes acuerdan que lo establecido en la presente clausula hara las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a la constitucion del presente Contrato y al momento de su firma, por lo que el Fideicomitente conserva una copia del mismo que recibe del Fiduciario a su entera conformidad. Lo anterior, en cumplimiento a lo mandado por el numeral 5.5 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de Mexico.- Segunda. Designacion y Adhesion del Fideicomisario en Primer Lugar.- Con motivo de la celebracion del presente Convenio, en este acto, el Fideicomitente designa, y el Fiduciario reconoce, a Multiva, en su caracter de Representante Comun de los Tenedores de Certificados Bursatiles, como Fideicomisario en Primer Lugar a efecto de que forme parte del Contrato de Fideicomiso para todos los efectos contractuales y legales a los que haya lugar, adquiriendo los derechos y obligaciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso (segun el mismo es modificado, adicionado y/o reexpresado por virtud del presente Convenio).- Tercera. Modificacion y Reexpresion del Contrato de Fideicomiso.- A efecto de establecer un mecanismo de fuente de pago de las Obligaciones del Emisor derivadas de la o las Emisiones de Certificados Bursatiles que se realicen conforme al Programa, las Partes acuerdan en este acto y con efectos a la fecha de firma del presente Convenio, modificar integramente y reexpresar el Contrato de Fideicomiso para que en lo sucesivo quede redactado en terminos del Anexo Unico del presente Convenio y sus respectivos derechos y obligaciones se rijan exclusivamente por lo establecido en este Convenio y su Anexo Unico (el Contrato Reexpresado).- Cuarta. Condicion.- Las Partes en este acto acuerdan y consienten expresamente que, la modificacion y reexpresion del presente Convenio, se encuentra sujeta a la condicion de que el Fideicomitente, lleve a cabo la Primera Emision y colocacion de certificados bursatiles a mas tardar el 31 de octubre de 2025. En caso de que la Primera Emision no se lleve a cabo a mas tardar en dicha fecha, las modificaciones acordadas en terminos del presente Convenio quedaran sin efecto.

PERSONA QUE FIRMÓ EL ASIENTO

Nombre: GUILLERMO OLIVER BUCIO
En su carácter de: AUTORIDAD

PERSONA QUE SOLICITA O AUTORIDAD QUE INSTRUYE EL ASIENTO

Nombre (y Cargo): LICENCIADO GUILLERMO OLIVER BUCIO, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS, ACTUANDO EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA NUMERO DOSCIENTOS DOCE, DE LA QUE ES TITULAR EL LICENCIADO FRANCISCO I. HUGUES VELEZ, EN EL QUE TAMBIEN ACTUA LA LICENCIADA ROSAMARIA LOPEZ LUGO, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO DOSCIENTOS VEINTITRES, LOS TRES POR CONVENIO DE SOCIEDAD.

FIRMA ELECTRÓNICA:

Cadena Original Solicitante

L 0p2cHBPMC9UK08wM3NoMjJZMWN5ZW54SW5NPXw1OTc1MDg4MXw1NzE2MjcxNnwyMDI1LTA1LTA5VDAwOjAwOjAwLjAwMC0wMDowNXwzEFMVDE4MDgxM0pRNXx8Ti0yMDE4MDC2MDgyfZBUjkyMTE5OUJZOXx8M zY3MDF8V8F8OTIxMTE5Q1k5fHwzNjcwMQ==

Sello Solicitante

R px7lea82kDWXu84aJise+Ri95yYmShTFoe9rATS7Qp1SvjvqhIXCCU9LgwxqI6C8d15FC3reolSU6vQ 3GgQINmoZ0SrH2DoqLt/aNOXUq21nhrzBwJ60iVhfmZccm7UP5iu0avpgMySoljor5bvvcGCjtkBjR8j KfH0IOApRsVOVh4F/3GHv08TKjIuBLdHmtWlmdcn2m3lx9Q7RPAIOAZok96UuID665gEJaFn+DYrLpMU kbVeiKgi9NpYIdTNIthL7EnuWgLwYiBHQXXcggDmBm17HY/x815Lz4PssWwjSnavjosgGLsVid4REUGqP oEgCtLkZzWT5CgT7B6Nhw==

Certificado Solicitante

SERIALNUMBER=OIBG720625HMCLCL05, OID.2.5.4.45=OIBG720625D9A, EMAILADDRESS=goliver @notarias212y246.com, C=MX, O=GUILLERMO OLIVER BUCIO, OID.2.5.4.41=GUILLERMO OLIVER BUCIO, CN=GUILLERMO OLIVER BUCIO

Sello de Tiempo * ZULU GMT / UTC

Certificado AC:O=Secretaria de Economia, OU=nCipher DSE ESN:48D7-2DFC-BF7B, CN=TS A1.economia.gob.mx, C=MX, ST=Ciudad de Mexico, L=Alvaro Obregon|Fecha: 20250718 181947.228Z|Numero de secuencia:112656487352002|Digestion: q0IFPT9St+1cAaJz7uhRy 5EbUg=

Cadena Original RUG

L 0p2cHBPMC9UK08wM3NoMjJZMWN5ZW54SW5NPXw1OTc1MDg4MXw1NzE2MjcxNnwyMDI1LTA1LTA5VDAwOjAwOjAwLjAwMC0wMDowNXwzEFMVDE4MDgxM0pRNXx8Ti0yMDE4MDC2MDgyfZBUjkyMTE5OUJZOXx8M zY3MDF8V8F8OTIxMTE5Q1k5fHwzNjcwMQ==|0p

Sello RUG

D q6jjWR3bhM5Git+yftIocTaDhYIKS6wjsyV5I/UpHfIa2pE6UnxDM80mS/CeyNvpodx+AZx3bU1 cQPp qWenPIIaTVzEdUhp9byB2iwVPztlpVM6Cswwo9tUckIRTLNf50NudlkhewjA5I0sJMPdGCe cN6O1VJ vxy4W3SWfcd9197A9pN2Xv2ra4vdwpmMdyZ9x9ZtkpiDwAJoYSN4ldxaAyobzT+gipi30 h7IN0T5/zB DMbtMhFOq8BF+EJGStYmkDu4+76SuScBTn6idcAUzz53DY5nVt0zpq7hdDQ8LAKBYz bjTPtAXIsWQFC 2snq+JGQslxRTITEnHFrp3/2g==

Numero Serie RUG

7 46

Certificado RUG

E MAILADDRESS=contacto_rug@economia.gob.mx, O=Secretaria de Economia, OU=Direccion General de Normatividad Mercantil, CN=RUG. Ernesto del Castillo Hernandez, T=Di rector de Coordinacion del Registro Publico de Comercio, STREET="Pachuca 189, Co. l. Condesa", OID.2.5.4.17=06140, C=MX, ST=Ciudad de Mexico, L=Cuauhtemoc, OID.2.5.4.20="(55)5229-6100, Ext. 33502"

*De conformidad con protocolo Time-Stamp, el horario del sello digital de tiempo en las boletas está basado en el tiempo ZULU GMT / UTC, (zona horaria de Greenwich) definido en el estándar internacional RFC 3161 Internet X.509 Public Key Infrastructure Time-Stamp Protocol (TSP).

- f) **Acta de sesión del consejo de administración de la Emisora, celebrada el 25 de febrero de 2025, por virtud de la cual se aprobó, entre otros, la inscripción preventiva en el RNV, el establecimiento del Programa y la realización de las Emisiones al amparo del mismo.**

l



El suscrito, Secretario del Consejo de Administración de VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO, CERTIFICO:

Que en la sesión del Consejo de Administración de Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. Value Grupo Financiero, celebrada el 25 de febrero de 2025, cuyo quorum de instalación fue del 100% (cien por ciento) de sus respectivos miembros se tomó, entre otros, el siguiente acuerdo, que transcribo a la letra:

“... Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación, (i) de la Inscripción preventiva de certificados bursátiles en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores bajo la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles largo plazo (los “Certificados Bursátiles”) hasta por la cantidad de \$2,000,000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100 moneda nacional), con carácter revolvente (el “Programa”) y, en su caso, (ii) llevar a cabo una o varias emisiones y la consecuente oferta pública de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa. En relación con este punto, a solicitud del Presidente de la sesión, el Secretario comentó que resultaba conveniente posibilitar la ampliación de la operación de Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero (“Value Arrendadora”) mediante la emisión de certificados bursátiles al amparo de un programa de hasta por la cantidad de \$2,000,000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100 moneda nacional) denominados en Pesos mexicanos, con carácter revolvente y plazo de disposición de hasta cinco años.

Al respecto los consejeros presentes adoptaron por unanimidad los siguientes acuerdos:

Primero: Se aprueba y autoriza solicitar por parte de Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero (“Value Arrendadora”), ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”), la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y/o la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (la “Bolsa”), S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”) y cualquier otra autoridad o persona, (i) la inscripción preventiva de certificados bursátiles de largo plazo (los “Certificados Bursátiles”) en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) a cargo de la CNBV conforme a la modalidad de un programa de colocación (el “Programa”), hasta por \$2,000,000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100 moneda nacional) denominados en Pesos mexicanos, con carácter revolvente (el “Monto Total Autorizado”), teniendo el Programa una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, a ser emitido por la CNBV, y (ii) la realización de emisiones y oferta pública de la totalidad de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa hasta por el Monto Total Autorizado, en el entendido que dichas emisiones tendrán un plazo de vigencia entre 1 y 30 años cada una (mismas que podrán contar con un respaldo de pago, entre otros,

conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago que se constituirá para tal efecto);

Segundo: Se aprueba y autoriza o, en su caso, ratifica la elaboración, negociación, celebración, otorgamiento, suscripción o firma, entrega y cumplimiento por parte de Value Arrendadora de todos los actos, escritos y documentos, necesarios, convenientes, relacionados con, o derivados de, (i) la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles y del establecimiento del Programa, y (ii) la realización de cualquier emisión, oferta pública y depósito de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitación, (1) la elaboración del prospecto de colocación del Programa, de los suplementos, avisos y todos y cualesquiera otros documentos relacionados con la emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, (2) la suscripción, de títulos que representen a los Certificados Bursátiles, (3) la celebración de mandatos, contratos de colocación, depósito, con agencias calificadoras de valores o cualquier otro contrato, y (4) el otorgamiento, suscripción, elaboración, firma, entrega, perfeccionamiento, ratificación y/o inscripción de cualesquiera documentos, instrumentos, convenios, contratos, certificaciones, poderes, opiniones, cartas, inscripciones y demás documentos, ya sean de carácter público o privado;

Tercero: Se aprueba y autoriza o, en su caso, se ratifica que Value Arrendadora presente todas las solicitudes, documentos, alcances, escritos o notificaciones, para llevar a cabo todos los actos y trámites y, de ser necesario, obtener todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades y personas, incluyendo, sin limitar, (i) la autorización de la CNBV, (ii) la opinión favorable de la Bolsa que se determine, (iii) la autorización Indeval, y (iv) cualquier otra autorización, de cualquier naturaleza, necesaria para el establecimiento del Programa y la realización de cualquier emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del mismo;

Cuarto: Value Arrendadora aprueba y autoriza, a los señores Víctor Manuel González González y Jaime Alejandro de la Garza Martínez a efecto de negociar y determinar las características definitivas del Programa y la oferta pública de cada emisión al amparo del mismo, incluyendo, sin limitación, el monto de cada emisión, el precio de colocación, la denominación, valor nominal, fecha de emisión, plazo de vigencia, fecha de vencimiento, tasa de interés y la forma de calcularla, la periodicidad en el pago de intereses, entre otras características.”

Se expide la presente certificación en San Pedro Garza García, Nuevo León al 5 de mayo de 2025.

[Sigue hoja de firmas]



*Certificación de acuerdos de la sesión
del Consejo de Administración del 25 de febrero de 2025
Página 3 de 3*

JAIME ALEJANDRO DE LA GARZA MARTÍNEZ
Secretario del Consejo de Administración
de Value Arrendadora, S.A. de C.V.,
SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero