

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

| | |
|-----------------------|---------------|
| Reporte Anual: | Anexo N Bis 1 |
|-----------------------|---------------|

| | |
|------------------------------------|----|
| Oferta pública restringida: | No |
|------------------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Tipo de instrumento: | Fideicomisos |
|-----------------------------|--------------|

| | |
|----------------------------|----|
| Emisora extranjera: | No |
|----------------------------|----|

| | |
|---|-----------|
| Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social: | No Aplica |
|---|-----------|

| | |
|---|----|
| En su caso, detallar la dependencia parcial o total: | No |
|---|----|

Número de fideicomiso:

5193

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Con fecha 24 de noviembre de 2021, Serfimex Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., en calidad de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, Banco Actinver Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, , en su carácter de fiduciario, y Masari, Casa de Bolsa, S.A., en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193, con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación

Nombre del fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Fideicomitente:

Serfimex Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Clave de cotización:

SERFICB

Fideicomisarios en primer lugar:

Cada uno de los Tenedores, por cuanto hace a su derecho de recibir la amortización del principal, el pago de los intereses y demás prestaciones y cantidades a las que tengan derecho de conformidad con el Título correspondiente a la Emisión

Fideicomisarios en segundo lugar:

Serfimes Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Serfimes Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir:

Al 31 de diciembre de 2021, los Derechos al Cobro Transmitidos al Fideicomiso tienen las características que se describen a continuación:

| Concepto | Arrendamiento Puro | Arrendamiento Financiero | Crédito PyME | Total |
|--|--------------------|--------------------------|--------------|-------------|
| Número de Clientes ¹ | 62 | 1 | 54 | 117 |
| Número de Contratos | 253 | 1 | 67 | 321 |
| Saldo Insoluto ² en Valor de los Derechos al Cobro ³ | 184,618,372 | 493,326 | 119,371,566 | 304,483,263 |
| Saldo Insoluto ³ en Valor Nominal | 199,772,813 | 493,326 | 119,371,566 | 319,637,705 |

| | | | | |
|---|-------------|---------|-------------|-------------|
| Renta/Pago Mensual Promedio | 32,591 | 42,758 | 76,003 | 51,422 |
| Saldo Original ⁴ | 307,252,892 | 991,379 | 148,110,319 | 456,354,590 |
| Saldo Original ⁴ Promedio | 1,290,979 | 991,379 | 2,278,620 | 1,501,166 |
| Tasa de Interés Promedio Ponderado | 20.66% | 21.00% | 11.69% | 17.78% |
| Plazo Original Promedio Ponderado ⁵ (Meses) | 42.44 | 30.00 | 46.50 | 44.30 |
| Plazo Remanente Promedio Ponderado ⁵ (Meses) | 31.39 | 14.00 | 37.92 | 34.39 |
| Grado de Concentración ⁶ por Contrato Promedio | 0.24% | 0.16% | 0.59% | 0.31% |
| Grado de Concentración ⁶ por Cliente Promedio | 0.98% | 0.16% | 0.71% | 0.85% |
| Concentración ⁶ del Cliente Más Representativo | 4.10% | 0.16% | 1.80% | 4.10% |
| Concentración ⁶ del Cliente Menos Representativo | 0.01% | 0.16% | 0.01% | 0.06% |

Cifras en pesos

- (1) Existen Clientes y Contratos que tienen más de un producto.
- (2) El Saldo Insoluto se calcula como la suma del interés vigente y el capital, menos el valor residual para el caso del arrendamiento puro y solamente el capital para el caso del arrendamiento financiero y crédito.
- (3) Valor de los Derechos al Cobro tiene el significado que se le atribuye en la Sección "GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES" del presente reporte anual. La tasa de descuento es del 7.98% (TIIE al 8 de Diciembre de 2021 más un margen de 275 puntos base).
- (4) El Saldo Original contempla la suma del interés y capital para el caso del arrendamiento puro y solamente el capital para el caso del arrendamiento financiero y crédito.
- (5) Promedio Ponderado calculado sobre el Valor de los Derechos al Cobro.
- (6) Concentración calculada sobre el total del Valor de los Derechos al Cobro.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de la Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre su Saldo Insoluto, según se describe en el Título. La tasa de interés bruto anual se calculará mediante la adición de 275 (doscientos setenta y cinco) puntos base (el "Margen"), a la tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la "TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, o en su defecto, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que publique Banco de México como tasa sustituta a la Tasa de Interés de Referencia, al plazo más cercano a la duración del Periodo de Intereses y el día anterior más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual.

En su caso, rendimiento mínimo:

La emisión no contempla el pago de rendimiento mínimo, el pago de Intereses y Pagos de Principal, se realizan conforme a lo descrito en el presente reporte anual y lo establecido en los Documentos de la Emisión y Título respectivo.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada:

La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo a más tardar en la Fecha de Vencimiento de la Emisión, en el entendido de que el Fiduciario podrá amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios o hacer el pago parcial o total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En la fecha que así se determine, los Tenedores tendrán derecho a recibir el monto ya sea total o parcial del Saldo Insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha en que se haga la amortización parcial o total correspondiente más, en caso de ser aplicable de conformidad con lo que se establece en el presente Título, la prima por pago anticipado. El Fideicomitente podrá hacer aportaciones adicionales al Patrimonio del Fideicomiso, directamente o a través de una Afiliada del Fideicomitente o de un fideicomiso distinto al Fideicomiso en el que el Fideicomitente sea parte, para llevar a cabo cualquier amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mas no estará obligado a ello.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán pagaderos mensualmente, el día 10 (diez) de cada mes (cada uno, un “Periodo de Intereses”); en el caso de que cualquiera de dichas fechas de pago no sea Día Hábil, los intereses ordinarios se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente (cada una, una “Fecha de Pago”), calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente, disminuyéndose el Periodo de Intereses inmediato siguiente en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses inmediato anterior, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de la Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de intereses (excluyéndola); cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de intereses (incluyéndola) y terminará en la Fecha de Pago de intereses siguiente (excluyéndola). El pago de intereses ordinarios se realizará en 60 (sesenta) periodos de conformidad con el calendario descrito en el Título. La primer Fecha de Pago de intereses será el 10 de enero de 2022

Subordinación de los títulos, en su caso:

No Aplica

Lugar y forma de pago:

Los pagos de principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectuarán de conformidad con lo establecido en el Título, a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida Indeval o del presente Título, según corresponda, o en el caso del pago de intereses moratorios o de cualquier otra cantidad cuyo pago no pueda efectuarse a través de Indeval, a través del Representante Común, cuyas oficinas se ubican en Prado Norte No. 125, Piso 2, oficina 201, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, mediante transferencia electrónica de fondos a los intermediarios correspondientes.

El Fiduciario entregará el importe a pagar a Indeval o al Representante Común, según sea el caso, a más tardar a las 11:00 horas de la Fecha de Pago correspondiente. En caso de que en alguna Fecha de Pago el monto de intereses ordinarios y, en su caso, de principal que corresponda no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar la constancia correspondiente a dicho pago o el presente Título, hasta que sea íntegramente cubierto.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Depositario:

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

Régimen fiscal:

Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 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. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la presente Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.

En su caso, dictamen valuatorio:

No Aplica

| Serie [Eje] | serie |
|---|--|
| Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis] | |
| Clase | Certificados Bursátiles Fiduciarios |
| Serie | 21 |
| Tipo | 91 - CERT. BURSÁTIL PARA EMPRESAS IND., COM. Y DE SERV. |
| Clave de pizarra | SERFICB |
| Monto total | 2,500,000 |
| Número de valores | 250,000,000 |
| Valor nominal | 100 |
| Bolsas donde están registrados | Bolsa Mexicana de Valores |
| Plazo | 1,826 (un mil ochocientos veintiséis) días, contado a partir de la Fecha de la Emisión |
| Fecha de vencimiento | 2026-12-10 |
| En su caso, número de emisión correspondiente | primera |
| Observaciones | |

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

2021

Índice

| | |
|---|----|
| [411000-AR] Datos generales - Reporte Anual | 1 |
| [412000-NBIS1] Portada reporte anual | 2 |
| [413000-NBIS1] Información general..... | 9 |
| Glosario de términos y definiciones:..... | 9 |
| Resumen ejecutivo:..... | 22 |
| Factores de riesgo:..... | 29 |
| Documentos de carácter público:..... | 47 |
| Otros valores emitidos por el fideicomiso: | 47 |
| Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: | 48 |
| [415000-NBIS1] Operación de bursatilización..... | 49 |
| Patrimonio del fideicomiso: | 49 |
| Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:..... | 50 |
| Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: | 60 |
| [425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso | 62 |
| Información financiera seleccionada del fideicomiso: | 62 |
| [427000-NBIS1] Administración..... | 67 |
| Auditores externos de la administración: | 67 |
| Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: | 67 |
| [432000-NBIS1] Anexos | 73 |

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Para efectos del presente reporte anual, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos.

“**Acreditados**” significa todas aquellas Personas que, en calidad de acreditados, celebren con el Fideicomitente, en calidad de acreedor, los Contratos de Crédito cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos por el Fideicomitente conforme a cada Contrato de Factoraje.

“**Administrador**” significa Serfimec, en su carácter de comisionista y prestador de servicios de administración y cobranza respecto de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establezca en el Contrato de Servicios, o quien lo sustituya como Administrador Sustituto.

“**Administrador Maestro**” significa TECC, en su carácter de prestador de servicios, comisionista y administrador maestro de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración, o quien lo sustituya como Administrador Maestro Sustituto.

“**Administrador Maestro Sustituto**” significa cualquier Persona que cuente con la experiencia y capacidad operativa necesaria para celebrar con el Fiduciario y el Fideicomitente un Contrato de Administración, en caso de que se dé la sustitución del Administrador Maestro de conformidad con instrucciones escritas del Comité Técnico conforme a la sección B de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso y a lo que al efecto se prevé en el Contrato de Administración.

“**Administrador Sustituto**” significa TECC o la Persona que designe el Comité Técnico y celebre con el Fiduciario un Contrato de Servicios, en caso de que se dé la sustitución del Administrador de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico conforme a la sección B de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso y a lo que al efecto se prevé en el Contrato de Servicios.

“**Afiliada**” significa con respecto a cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, la Controle, sea Controlada por ella, o se encuentre bajo el Control común de un tercero.

“**Aforo**” significa, en cualquier fecha, el resultado de dividir: (i) la suma de (a) el Valor de los Derechos al Cobro en dicha fecha, y (b) el saldo del Fondo de Reserva en dicha fecha, entre (ii) la resta de (a) el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en dicha fecha, (b) el saldo del Fondo General en dicha fecha, y (c) el saldo del Fondo para Nuevos Derechos al Cobro en dicha fecha.

“**Aforo Mínimo**” significa un Aforo igual al Aforo que determine el Comité de Emisión para cada Emisión en el acta de la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.

“**Aforo para Repartir Excedentes**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 7 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso.

“**Aforo Remedial**” significa un Aforo igual o mayor al Aforo que determine el Comité de Emisión para cada Emisión en el acta de la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.

“**Aforo Requerido**” significa un Aforo igual o mayor al Aforo que determine el Comité de Emisión para cada Emisión en el acta de la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.

“**Agencias Calificadoras**” significa cualesquiera agencias calificadoras autorizadas por la CNBV y que otorguen una calificación crediticia a cada Emisión.

“**Agente Estructurador**” significa Jana Financial, S.C. (*Blink Capital Solutions*), en su carácter de estructurador del Programa y de las Emisiones que se realicen al amparo del mismo.

“**Amortización Anticipada Voluntaria**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 1 de la sección A de la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso.

“**Aportación Inicial**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el inciso a) de la Cláusula 2 del Contrato de Fideicomiso.

“**Arrendatarios**” significa todas aquellas Personas que, en calidad de arrendatarios, celebren con el Fideicomitente, en calidad de arrendador, los Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos por el Fideicomitente conforme a cada Contrato de Factoraje.

“**Asamblea de Tenedores**” significa la asamblea de Tenedores que representará al conjunto de estos y se regirá por las disposiciones que se establezcan en el Título correspondiente, así como por lo dispuesto en el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, en los artículos 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC, en lo que resulte aplicable, y, en lo no previsto por estas, en la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás disposiciones aplicables.

“**Auditor Externo**” significa Mazars Auditores, S. de R.L. de C.V., o cualquier otro despacho de contadores públicos de reconocido prestigio con oficinas en México que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 4 de la Circular de Auditores Externos y que autorice el Comité Técnico, o en el caso de su renuncia o terminación de su encargo, cualquier otro despacho de contadores de reconocido prestigio que sea contratado por el Fiduciario para sustituirlo en sus funciones, conforme a lo dispuesto en el inciso u) de la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso.

“**Bienes Arrendados**” significa cada uno de los bienes dados en arrendamiento por el Fideicomitente a los Arrendatarios, al amparo de los Contratos de Arrendamiento, según los cuales sean descritos en cada uno de dichos Contratos de Arrendamiento.

“**BMV**” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“**Cadena de Flujos**” significa los pagos mensuales que deban hacerse conforme a un Contrato de Arrendamiento hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión correspondiente, en el entendido de que, dentro de la Cadena de Flujos, no se incluirá ningún valor residual asignado a los Bienes Arrendados. En caso de que hubiera algún Depósito en Garantía por parte de algún Arrendatario, dicho depósito se restará desde la última renta que deba realizarse conforme al Contrato de Arrendamiento de que se trate hacia atrás, eliminando el número de rentas suficientes hasta alcanzar el monto total del Depósito en Garantía.

“**Certificados Bursátiles Fiduciarios**” significa la totalidad de los títulos de crédito que serán emitidos por el Fiduciario en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, incluyendo, en su caso, en cualquier Reapertura, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta donde este alcance, de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64, 68 y 69 de la LMV y demás disposiciones legales aplicables, para su colocación entre el gran público inversionista, en los términos, condiciones y con las características que determine el Comité de Emisión respectivo.

“**Circular 1/2005**”, significa 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, publicadas por Banco de México en el Diario Oficial de la Federación con fecha 23 de junio de 2005, según las cuales hayan sido y sean modificadas.

“**Circular de Auditores Externos**” significa la circular emitida por la CNBV que contiene las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de

auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 26 de abril de 2018, según la cual haya sido y sea modificada.

“**Circular Única de Auditores Externos**” significa la circular emitida por la CNBV que contiene las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 26 de abril de 2018, según la cual haya sido y sea modificada.

“**Circular Única de Bancos**” significa la circular emitida por la CNBV que contiene las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 2 de diciembre de 2005, según la cual haya sido y sea modificada.

“**Circular Única de Emisoras**” significa la circular emitida por la CNBV que contiene las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 19 de marzo de 2003, según la cual haya sido y sea modificada.

“**Clientes**” significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, (i) los Arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento, y (ii) los Acreditados conforme a los Contratos de Crédito, cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario para los fines del Contrato de Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, con todos los alcances y conforme a los términos del Contrato de Factoraje respectivo.

“**CNBV**” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o la autoridad o autoridades competentes que la llegasen a sustituir.

“**Cobros**” significa cualquier pago recibido por el Fiduciario (realizado directamente o por conducto del Administrador, según sea el caso) en relación con los Derechos al Cobro Transmitidos a partir de la fecha (incluyendo dicha fecha) en la que dichos Derechos al Cobro sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Factoraje respectivo, en el entendido de que las cantidades que pague el Fideicomitente como contraprestación por la readquisición de los Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria no serán consideradas como “Cobros”.

“**Comité de Emisión**” significa el comité de emisión del Fideicomiso que se constituye conforme a lo que se establece en la sección A de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso.

“**Comité Técnico**” significa el comité técnico del Fideicomiso que se constituye conforme a lo que se establece en la sección B de la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso.

“**Contraprestación**” significa con respecto a cualquier adquisición de un Derecho al Cobro, las cantidades que se establezcan en cada Contrato de Factoraje.

“**Contraprestaciones de los Administradores**” significa el total de los honorarios, reembolsos de gastos razonables, justificados y documentados, y demás cantidades que el Administrador Maestro, el Administrador Maestro Sustituto, el Administrador y el Administrador Sustituto, según sea el caso, tendrán derecho a recibir conforme a lo que al efecto se establezca en el Contrato de Administración y en el Contrato de Servicios, respectivamente.

“**Contrato de Administración**” significa el contrato de prestación de servicios de administración que el Fiduciario y el Fideicomitente celebrarán con el Administrador Maestro o con el Administrador Maestro Sustituto, en su caso, en términos sustancialmente similares al Anexo “E” del Contrato de Fideicomiso, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“**Contrato de Cobertura**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el inciso r) de la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso.

“**Contrato de Colocación**” significa cada uno de los contratos de colocación que serán celebrados entre el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores, conforme a las instrucciones del Comité de Emisión correspondiente, respecto de cada Emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se llevará a cabo al amparo del Programa y conforme al Contrato de Fideicomiso.

“**Contrato de Factoraje**” significa el contrato de factoraje de derechos al cobro que se celebrará entre el Fideicomitente, en su carácter de factorado, y el Fiduciario, en su carácter de factorante, relativo a los Derechos al Cobro, en términos sustancialmente similares al **Anexo “A”** del Contrato de Fideicomiso, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“**Contrato de Fideicomiso**” o “**Fideicomiso**” significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“**Contrato de Servicios**” significa el contrato de prestación de servicios que el Fiduciario celebrará con el Administrador, o con el Administrador Sustituto, en su caso, en términos sustancialmente similares al **Anexo “F”** del Contrato de Fideicomiso, conjuntamente con todos sus anexos y cualquier modificación, adición o reexpresión posterior al mismo.

“**Contratos de Arrendamiento**” significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, los Contratos de Arrendamiento Financiero y los Contratos de Arrendamiento Puro.

“**Contratos de Arrendamiento Financiero**” significa los contratos de arrendamiento financiero celebrados entre el Fideicomitente y sus Clientes que se describan en las Listas Iniciales, así como los contratos de arrendamiento financiero que el Fideicomitente celebre en el futuro con sus Clientes y cuyos Derechos al Cobro se transmitan posteriormente al Patrimonio Fideicomiso, los cuales serán identificados en las Listas Periódicas respectivas. El término “Contratos de Arrendamiento Financiero” incluye también los anexos de dichos contratos y cualquier modificación, prórroga o adición posterior a los mismos, en su caso; en el entendido de que, respecto de los anexos en los que se describan Bienes Arrendados, el término “Contratos de Arrendamiento Financiero” solo incluye aquellos anexos cuya identificación se incluya en las Listas Iniciales o en las Listas Periódicas respectivas.

“**Contratos de Arrendamiento Puro**” significa los contratos de arrendamiento puro celebrados entre el Fideicomitente y sus Clientes que se describan en las Listas Iniciales, así como los contratos de arrendamiento puro que el Fideicomitente celebre en el futuro con sus Clientes y cuyos Derechos al Cobro se transmitan posteriormente al Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán identificados en las Listas Periódicas respectivas. El término “Contratos de Arrendamiento Puro” incluye también los anexos de dichos contratos y cualquier modificación, prórroga o adición posterior a los mismos, en su caso; en el entendido de que, respecto de los anexos en los que se describan Bienes Arrendados, el término “Contratos de Arrendamiento Puro” solo incluye aquellos anexos cuya identificación se incluya en las Listas Iniciales o en las Listas Periódicas respectivas.

“**Contratos de Crédito**” significa los contratos de crédito simple celebrados entre el Fideicomitente y sus Clientes que se describan en las Listas Iniciales, así como los contratos de crédito simple que el Fideicomitente celebre en el futuro con sus Clientes y cuyos Derechos al Cobro se transmitan posteriormente al Patrimonio Fideicomiso, los cuales serán identificados en las Listas Periódicas respectivas. El término “Contratos de Crédito” incluye también los anexos de dichos contratos y cualquier modificación, prórroga o adición posterior a los mismos, en su caso.

“**Control**” significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral; c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

“**Convenio de Cesión Inversa**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección E de la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuenta Concentradora**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección C de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuenta de Colocación**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección A de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuentas de Ingresos**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección B de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuentas del Fideicomitente**” significa las cuentas bancarias de las que el Fideicomitente es titular y que se identifican en el Anexo “B”, en las que a la fecha del Contrato de Fideicomiso se depositan los pagos de los Derechos al Cobro, así como cualquier otra cuenta en la que ahora o en el futuro el Fideicomitente llegue a recibir el pago de los Derechos al Cobro Transmitidos.

“**Cuentas y Fondos del Fideicomiso**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso e incluye, conjuntamente, todas y cada una de las cuentas, fondos y reservas que se señalan en dicha Cláusula 7.

“**Depósito en Garantía**” significa cualquier cantidad que haya recibido el Fideicomitente como depósito en relación con los Contratos de Arrendamiento por parte de los Arrendatarios respectivos, según sea el caso, y que por su naturaleza debiera ser devuelto a dichos Arrendatarios por el Fideicomitente.

“**Derechos al Cobro**” significa, según corresponda, todos los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades correspondientes a las rentas, pagos de principal, intereses, comisiones, seguros, penas convencionales y accesorios, en su caso, y cualesquiera otras cantidades pagaderas por los Deudores (incluyendo, en su caso, penalidades por incumplimiento y retraso) derivadas de los Contratos de Arrendamiento, de los Contratos de Crédito y de los documentos relacionados con los mismos, incluyendo, sin limitar, las Garantías, los Pagarés, así como todos los documentos, títulos o instrumentos que dan origen o amparan las obligaciones de pago respectivas, tanto frente a los Clientes como frente a cualquier otro Deudor, en el entendido de que los Derechos al Cobro no incluirán (i) derechos al cobro frente a Afiliadas del Fideicomitente, ni (iii) Depósitos en Garantía, en su caso.

“**Derechos al Cobro Elegibles**” significa los Derechos al Cobro que reúnan los Requisitos de Elegibilidad, de conformidad con lo que se establezca en cada Contrato de Factoraje.

“**Derechos al Cobro en Incumplimiento**” significa todos los Derechos al Cobro derivados de un Contrato de Arrendamiento o de un Contrato de Crédito respecto de los cuales el Deudor respectivo haya incumplido por más de 90 (noventa) días consecutivos en el pago de sus rentas, de principal o de intereses, o de cualquier otra cantidad pagadera y vencida, según corresponda, conforme al Contrato de Arrendamiento o al Contrato de Crédito respectivo.

“**Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección E de la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso.

“**Derechos al Cobro Transmitidos**” significa todos los Derechos al Cobro que en cualquier momento sean transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario conforme a lo que se establezca en el Contrato de Factoraje respectivo.

“**Deudor**” significa un Cliente o cualquier otra Persona que se encuentre obligada a pagar las cantidades pactadas y a cumplir con las demás obligaciones de pago relacionadas con un Derecho al Cobro.

“**Día Hábil**” significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos o en el cual las instituciones bancarias de México estén obligadas a cerrar por ley, reglamento u orden ejecutiva, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“**Documentos de la Emisión**” significa, conjuntamente, respecto de cada Emisión, el Contrato de Fideicomiso, el Prospecto de Colocación, el Contrato de Colocación, el Título, el Suplemento, el acta de la Sesión del Comité de Emisión y demás documentos

relacionados con la Emisión, en los términos, condiciones y con las características generales que determine el Comité de Emisión respectivo en la Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo la Emisión respectiva.

“**Documentos de la Operación**” significa, conjuntamente, respecto de cada Emisión, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Factoraje, los Contratos de Arrendamiento, los Contratos de Crédito, los Pagarés y aquellos otros documentos en donde se haga constar las obligaciones de pago a cargo de los Deudores conforme a los Derechos al Cobro Transmitidos, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios, los Convenios de Cesión Inversa que en su caso se celebren y los demás Documentos de la Emisión.

“**Efectivo Excedente**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 7 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso.

“**Emisión**” significa cada una de las inscripciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, su oferta pública, emisión y colocación, que será efectuada por el Fiduciario al amparo del Programa en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.

“**EMISNET**” significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.

“**Evento de Amortización Parcial Anticipada**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 2 de la sección A de la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso.

“**Evento de Contingencia**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 1 de la sección B de la Cláusula 10 del Contrato de Fideicomiso.

“**Evento de Dependencia**” significa, respecto de cada Emisión, el hecho de que el adeudo total de un Deudor, Fideicomitente, Administrador, contraparte o cualquier tercero en lo individual llegue a representar el equivalente a 20% (veinte por ciento) o más del saldo total insoluto de los Derechos al Cobro Transmitidos o que se actualice cualquier otro supuesto de dependencia total o parcial previsto en la LMV, la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición legal aplicable.

“**Evento de Incumplimiento**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 3 de la sección B de la Cláusula 10 del Contrato de Fideicomiso.

“**Fecha de Cálculo**” significa el décimo día de cada mes de calendario, o si este no fuera un Día hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.

“**Fecha de Conciliación**” significa el segundo Día Hábil después de cada Fecha de Reporte Mensual.

“**Fecha de Inicio de Pago**” significa la fecha que se establezca en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente y se especifique en el Título respectivo, en el entendido de que será la fecha en la cual el Fiduciario deberá iniciar el pago de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“**Fecha de la Emisión**” significa, respecto de cada Emisión o Reapertura, la fecha de emisión, cruce y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que lleve a cabo el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con lo que se acuerde en la Sesión del Comité de Emisión correspondiente.

“**Fecha de Pago**” significa cada una de las fechas en las que deban pagarse a los Tenedores intereses ordinarios conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y en las que deba pagarse cualquier amortización de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, según dichas fechas queden determinadas en el Título correspondiente.

“**Fecha de Reporte Mensual**” significa el vigésimo día de cada mes de calendario, en el entendido de que, en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, la “Fecha de Reporte Mensual” será el Día Hábil inmediato siguiente.

“**Fecha de Vencimiento de la Emisión**” significa, respecto de cada Emisión, la fecha para el pago final del total del principal insoluto de la Emisión que se establezca en el Título correspondiente.

“**Fideicomisario en Segundo Lugar**” significa el Fideicomitente, por cuanto hace a su derecho a que, en términos del Contrato de Fideicomiso, se le reviertan los bienes y derechos que aportó al Fideicomiso y todas las cantidades y bienes que entonces formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos pactados en este Contrato, una vez que hayan sido íntegramente pagados el principal e intereses y demás cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otras cantidades adeudadas a favor de terceros en términos del Contrato de Fideicomiso.

“**Fideicomisarios**” a menos que el contexto indique otra cosa, significa, conjuntamente, los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar.

“**Fideicomisarios en Primer Lugar**” significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión, representados, cuando actúen en su conjunto, por el Representante Común, por cuanto hace a su derecho de percibir la amortización del principal, el pago de los intereses y demás prestaciones y cantidades que deriven del Título correspondiente, en los términos y condiciones que se establezcan en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión.

“**Fideicomitente**” o “**Factorado**” significa Serfimec o sus respectivos causahabientes y cesionarios permitidos.

“**Fiduciario**” o “**Factorante**” significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso, o sus causahabientes, cesionarios o cualquier otra entidad que lo sustituya en sus funciones de conformidad con lo que establezca en el Contrato de Fideicomiso.

“**Fondo de Mantenimiento**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección D de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“**Fondo de Pagos Mensuales**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección F de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“**Fondo de Reserva**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección E de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“**Fondo General**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección H de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“**Fondo para Nuevos Derechos al Cobro**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección G de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso.

“**Garantías**” significa cualquier fianza, prenda, hipoteca, fideicomiso, carta de crédito, depósito u otro gravamen o garantía constituida, en su caso, con el fin de garantizar el pago de cualquier Derecho al Cobro.

“**Gastos de la Emisión**” significa, en relación con cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios o Reapertura en términos del Contrato de Fideicomiso, todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de dicha Emisión o Reapertura, incluyendo, sin limitación, la suma de:

- i) la comisión y los gastos del Agente Estructurador;
- ii) la comisión y los gastos de los Intermediarios Colocadores conforme al Contrato de Colocación correspondiente;
- iii) los honorarios, gastos y comisiones del Fiduciario relativos a la aceptación y primera anualidad por concepto de administración, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso;

- iv) los honorarios, gastos (razonables y documentados) y comisiones del Auditor Externo que correspondan conforme al contrato que se celebre con el mismo, los honorarios y gastos de fedatarios públicos y de los asesores legales externos de las partes y del Representante Común, relacionados con el establecimiento del Programa, en su caso, y la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con la preparación, negociación y modificaciones de los Documentos de la Operación, y la preparación y emisión de opiniones legales y otros documentos requeridos, así como los gastos derivados del otorgamiento y la inscripción de cualquier Documento de la Operación en cualquier registro que corresponda, de ser el caso;
- v) los honorarios del Representante Común por concepto de aceptación y primera anualidad, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso;
- vi) los honorarios del Administrador Maestro por concepto de pago inicial, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración;
- vii) los derechos, honorarios y gastos derivados del Programa, en su caso, y de la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo los derechos derivados de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, las cuotas o tarifas por el listado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV, por el depósito del Título correspondiente en Indeval, así como los gastos causados por la impresión del Prospecto de Colocación o del Suplemento correspondiente, en su caso, los avisos de Emisión y por cualquier publicación o publicidad relacionada con el Programa, en su caso, o la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- viii) los honorarios y gastos reembolsables (incluyendo honorarios razonables y documentados de asesores legales, en su caso) de las Agencias Calificadoras por el otorgamiento de las calificaciones correspondientes para la Emisión;
- ix) las contraprestaciones pagaderas a las contrapartes de cualquier Contrato de Cobertura que el Fiduciario celebre, o sea designado como beneficiario, de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso;
- x) cualquier otro gasto, honorario o comisión relacionada con el Programa, en su caso, y la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, inclusive aquellos que sean requeridos por las autoridades gubernamentales o regulatorias respectivas, mexicanas o extranjeras, o para documentar e inscribir las Garantías (y sus transmisiones) que, en su caso, resulten aplicables, y
- xi) cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con todo lo anterior.

“**Gastos de Mantenimiento**” significa, en relación con cada Fideicomiso, la suma de todas las erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y de cada Emisión, incluyendo, sin limitación:

- i) los honorarios (incluyendo los honorarios por administración) y gastos del Fiduciario conforme a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso, y las cantidades correspondientes al pago de indemnizaciones al Fiduciario, en su caso, de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso, hasta el límite máximo establecido en dicho contrato;
- ii) los honorarios y gastos razonables y documentados del Representante Común, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso, y las cantidades correspondientes al pago de indemnizaciones al Representante Común, en su caso;
- iii) las Contraprestaciones de los Administradores, conforme a lo que se establezca en el Contrato de Administración y en el Contrato de Servicios, respectivamente;
- iv) los honorarios y gastos (razonables y documentados) del Auditor Externo que correspondan conforme al contrato que se celebre con el mismo;

- v) el costo de mantener los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles Fiduciarios en depósito con Indeval;
- vi) los honorarios por servicios de las Agencias Calificadoras en relación con las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- vii) los gastos necesarios para cumplir con las disposiciones legales o contractuales relacionadas con el Fideicomiso, el Programa o las Emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los demás Documentos de la Operación, que correspondan cubrirse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- viii) los gastos necesarios para mantener y, en su caso, actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listado en la BMV, así como aquellos derivados de cualquier publicación relacionada con el Programa o las Emisiones;
- ix) las contraprestaciones pagaderas a las contrapartes de cualquier Contrato de Cobertura que el Fiduciario celebre, o sea designado como beneficiario, de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso;
- x) cualquier gasto derivado de cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Factoraje, a los demás Documentos de la Operación o cualquier otro documento relacionado que autorice el Comité Técnico;
- xi) los gastos (razonables y documentados) incurridos por el Fiduciario y el Representante Común en el ejercicio de sus facultades o en el cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, de los demás Documentos de la Operación o de la legislación aplicable, de acuerdo con lo que estos establezcan, así como los gastos derivados del otorgamiento de poderes y las contraprestaciones pagaderas a cualquier tercero en relación con servicios prestados al Fideicomiso, y
- xii) cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con todo lo anterior.

“**Gravamen**” significa cualquier hipoteca, fideicomiso de garantía, prenda, caución, limitación de dominio, carga, servidumbre, usufructo (ya sea establecido por declaración unilateral de voluntad, acuerdo de voluntades, disposición legal o de otra forma), derecho de retención, reserva de dominio, orden de embargo o secuestro, u otra orden similar o cualquier otro gravamen o limitación de dominio de cualquier naturaleza, ya sea unilateral, bilateral, por ministerio de ley o de otra forma.

“**Incumplimiento del Administrador**”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Servicios.

“**Indeval**” significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“**Intermediarios Colocadores**” significa, conjuntamente, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más, y/o cualesquiera otras casas de bolsa que sean designadas por el Comité de Emisión como intermediarios colocadores para cada Emisión.

“**Inversiones Permitidas**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el segundo párrafo de la Cláusula 9 del Contrato de Fideicomiso.

“**IVA**” significa el impuesto al valor agregado.

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

“**LIC**” significa Ley de Instituciones de Crédito.

“**Lista Inicial**” significa la lista que se entregue al Factorante, con copia al Representante Común, en la fecha de celebración de cada Contrato de Factoraje para identificar los Derechos al Cobro transmitidos en esa fecha conforme al Contrato de Factoraje correspondiente.

“**Listas Periódicas**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

“**LMV**” significa la Ley del Mercado de Valores.

“**México**” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“**Monto Extraordinario de Gastos**”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 2 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso.

“**Monto Máximo Anual**”, significa el monto máximo de Gastos de Mantenimiento que se deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este baste y alcance, de conformidad con lo que se establece en el numeral 2 de la sección C de la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso, y cuyo valor será determinado por el Comité de Emisión para cada Emisión en el acta de la Sesión del Comité de Emisión respectiva.

“**Monto Total Autorizado**” significa hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.

“**Obligaciones de la Emisión**” significa todas y cada una de las obligaciones del Fiduciario en relación con cada Emisión al amparo de los Documentos de la Operación y la correspondiente Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo la Emisión, incluyendo sin limitación, el pago del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, intereses, y demás cantidades que los Tenedores tengan derecho a recibir conforme a lo que se establezca en los Documentos de la Operación y en la correspondiente Sesión del Comité de Emisión que se celebre para llevar a cabo cada Emisión.

“**Obligaciones Garantizadas**”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el inciso h) de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso.

“**Pagarés**” significa los pagarés que, en su caso, suscriban o avalen los Deudores para documentar sus obligaciones de pago derivadas de los Contratos de Arrendamiento o de los Contratos de Crédito, según corresponda.

“**Patrimonio del Fideicomiso**” significa todos los bienes y derechos que en cualquier tiempo formen parte del Fideicomiso según se describan en el Contrato de Fideicomiso.

“**Periodo de Amortización Parcial Anticipada**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el numeral 2 de la sección A de la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso.

“**Periodo de Aplicación del Fondo para Nuevos Derechos al Cobro**” significa el lapso de tiempo durante el cual el Fiduciario utilizará las cantidades que se encuentren depositadas en el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro para adquirir nuevos Derechos al Cobro originados por el Fideicomitente, de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso y en los términos y condiciones previstos en el Contrato de Factoraje respectivo, y que iniciará en la Fecha de la Emisión de cada Emisión que se realice al amparo del Fideicomiso de que se trate y terminará en la fecha que se señale en el acta de la Sesión del Comité de Emisión y Título respectivos.

“**Periodo de Revolvencia**” significa, respecto de cada Emisión, el lapso de tiempo durante el cual el Fiduciario podrá adquirir Derechos al Cobro conforme a los términos y condiciones previstos en cada Contrato de Factoraje. El Periodo de Revolvencia iniciará en la Fecha de la Emisión de cada Emisión que se realice al amparo del Fideicomiso y terminará en la fecha que ocurra primero entre (i) la fecha que se determine en el acta de la Sesión del Comité de Emisión, o (ii) la fecha en que el Contrato de Servicios respectivo se dé por terminado, o (iii) la fecha en la que ocurriere un Evento de Amortización Acelerada.

“**Persona**” significa cualquier persona física o moral, sociedad civil o mercantil, asociación, asociación en participación, fideicomiso, gobierno o agencia gubernamental, o cualquier otra entidad.

“**Pesos**” o el signo “**\$**” significa la moneda de curso legal en México.

“**Plazo de Vigencia de la Emisión**” significa el plazo en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de una determinada Emisión permanecerán insolutos, y que será desde la Fecha de la Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión de que se trate; en el entendido, sin embargo, de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán amortizarse con anterioridad a dicha fecha, a partir de la Fecha de Inicio de Pago, o en cualquier momento, en caso de que se presente un Evento de Amortización Acelerada o un Evento de Incumplimiento, o en los casos de amortización anticipada que en su caso se establezcan en los Documentos de la Emisión que correspondan a la Emisión de que se trate.

“**Políticas de Crédito y Cobranza**” significa las políticas de crédito y cobranza del Administrador en relación con los Derechos al Cobro existentes a la fecha de celebración de cada Contrato de Servicios y que se resuman en alguno de los anexos de dichos Contratos de Servicios.

“**Prenda**”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el inciso h) de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso.

“**Procedimientos de Cobranza**” significa los procedimientos para exigir el pago de los Derechos al Cobro Transmitidos, incluyendo, entre otros, cualquier procedimiento jurídico necesario para conservar o ejecutar cualquier derecho relacionado con los Derechos al Cobro Transmitidos.

“**Programa de Colocación**” o “**Programa**” significa el programa para la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios, con carácter revolvable, por un monto total autorizado de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, según se describe en el Prospecto de Colocación.

“**Prospecto de Colocación**” significa el prospecto de colocación en el que se describe el Programa.

“**Reapertura**” significa la inscripción en el RNV de Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de una Emisión, y su oferta pública, emisión y colocación, que podrá ser efectuada por el Fiduciario al amparo del Programa en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso, así como en el acta de la Sesión del Comité de Emisión y Título respectivos. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales que se emitan y coloquen como parte de una Reapertura (i) serán considerados como parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios originales, por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV, y (ii) salvo aquellas modificaciones que sean necesarias e inherentes a la Reapertura, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios originales, incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento de la Emisión, tasa de interés, valor nominal o en su caso valor nominal ajustado.

“**Reporte de Auditoría de Expedientes**”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“**Reporte de Efectivo Disponible**”, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“**Reporte Mensual**” significa el reporte que deberá ser preparado y suscrito por el Administrador Maestro sustancialmente en la forma y términos del documento que se acompañe a cada Contrato de Administración, según el mismo sea modificado a solicitud razonable del Comité Técnico o del Fideicomitente, sin que sea necesario seguir el procedimiento establecido en la Cláusula 15 del Contrato de Administración respectivo; en el entendido de que dicho Reporte Mensual deberá incluir al menos la información contenida en dicho documento que se acompañe a cada Contrato de Administración y la información a la que se refiere el Anexo T de la Circular Única de Emisoras.

“**Reportes del Administrador Maestro**” significa, conjuntamente, los Reportes Mensuales, los reportes de efectivo disponible, los reportes de auditoría de expedientes y, en general, los reportes que, con la periodicidad que se indique en cada Contrato de Administración, deberá entregar el Administrador Maestro o el Administrador Maestro Sustituto, según sea el caso, al Fiduciario, a los miembros del Comité Técnico, a las Agencias Calificadoras, al Representante Común, al Administrador Sustituto, en su caso, y al Fideicomitente, conforme a los formatos que al efecto se anexas al Contrato de Administración respectivo, los cuales, según sea el caso, deberán incluir la información a la que se refiere el Anexo T de la Circular Única de Emisoras.

“**Reportes del Auditor Externo**” significa los reportes anuales de auditoría que prepare el Auditor Externo respecto de los Reportes del Fiduciario a que se refiere el inciso (d) de la definición de dicho término, los cuales incluirán las notas que corresponda, inclusive, en su caso, aquellas a las que se refiera el Contrato de Fideicomiso.

“**Reportes del Fiduciario**” significa, respecto del Contrato de Fideicomiso, los reportes que deberá entregar el Fiduciario, mediante correo electrónico (con el archivo respectivo adjunto en formato PDF) o por cualquier otro medio permitido, a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras, al Administrador Maestro (o, en su caso, al Administrador Maestro Sustituto, en su caso) y al Fideicomitente (o, en su caso, al Administrador Sustituto), según sea el caso, conforme a lo siguiente:

- a) Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes de calendario, copias de los estados de cuenta relativos a las cuentas bancarias que mantenga el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, que haya emitido, desde la Fecha de Reporte Mensual inmediata anterior, la institución de crédito a la que pertenece el Fiduciario, en el entendido de que, (i) tratándose de cuentas bancarias abiertas en un banco distinto de aquel al que pertenece el Fiduciario, el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar copia de los estados de cuenta que le sean proporcionados por el banco en el que estén abiertas dichas cuentas a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en que los reciba, y (ii) la obligación del Fiduciario de entregar los estados de cuenta a los que se refiere el presente inciso se entenderá por cumplida una vez que la institución en la que se encuentren abiertas las cuentas bancarias del Fideicomiso permita a los miembros del Comité Técnico, al Representante Común, a las Agencias Calificadoras, al Administrador Maestro, al Administrador Sustituto, en su caso, y al Fideicomitente consultar dichos estados de cuenta de forma electrónica;
- b) Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes de calendario, copias de los estados de cuenta relativos a las Inversiones Permitidas que hubiese hecho el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que hayan emitido, desde el último día del mes de calendario inmediato anterior, la o las instituciones financieras intermediarias a través de quienes se hubiesen realizado tales inversiones;
- c) Dentro de los primeros 15 (quince) Días Hábiles de cada mes de calendario, un reporte de vencimientos y afectaciones al Patrimonio del Fideicomiso al que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras, correspondiente al mes de calendario inmediato anterior, de acuerdo con la información que reciba del Administrador Maestro a más tardar dentro de los primeros 12 (doce) Días Hábiles siguientes al último día del mes inmediato anterior; en el entendido de que (i) no será responsabilidad del Fiduciario el incumplimiento a la obligación contenida en el presente inciso cuando el mismo derive de causas imputables al Administrador Maestro, pero el Fiduciario sí será responsable de informar de dicho incumplimiento del Administrador Maestro a las demás partes, y (ii) la obligación del Fiduciario de entregar el reporte al que hace referencia el presente inciso se entenderá por cumplida mediante la publicación de la información a la que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras en el portal de la BMV o en los medios que la Circular Única de Emisoras establezca, y
- d) Antes del 30 de abril de cada año, un reporte anual preparado de conformidad con el Anexo N Bis 1 de la Circular Única de Emisoras, con la información que al efecto le sea entregada por el Administrador Maestro en los Reportes Mensuales, por el Administrador y por el tercero especialista que se contrate para preparar la contabilidad del Fideicomiso, junto con los estados financieros del Fideicomiso auditados por el Auditor Externo, que deberá contener (i) un estado de situación financiera, y (ii) un estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos, todo ello al 31 de diciembre de cada año, en cada caso estableciendo en forma comparativa las cantidades del año inmediato anterior, todo ello en detalle razonable y acompañado por la opinión del Auditor Externo; en el entendido de que no será responsabilidad del Fiduciario el incumplimiento a la obligación contenida en el presente inciso cuando el mismo derive de causas imputables al Administrador Maestro, al Administrador o al Auditor Externo, pero el Fiduciario sí será responsable de informar de dicho incumplimiento del Administrador Maestro, del Administrador o del Auditor Externo a las demás partes.

“**Representante Común**” significa Masari, Casa de Bolsa, S.A., o cualquier otra Persona autorizada para actuar como representante común de los Tenedores en términos de la legislación aplicable y que sea designada para cada una de las Emisiones por el Comité de Emisión antes de cada Emisión, o cualquier sustituto, causahabiente o cesionario de los anteriores.

“**Requisitos de Elegibilidad**” significa aquellos requisitos que deberán reunir los Derechos al Cobro para considerarse como Derechos al Cobro Elegibles conforme a cada Contrato de Factoraje.

“**RNV**” significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

“**RPP**” significa el Registro Público de la Propiedad correspondiente a cada entidad federativa de México.

“**RUG**” significa la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio que mantiene la Secretaría de Economía.

“**Serfimex**” significa Serfimex Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

“**Sesión del Comité de Emisión**” significa cada sesión del Comité de Emisión en la que se autorice la realización de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios y, en su caso, Reaperturas al amparo del Fideicomiso, y en la que se deberán establecer las principales características, términos y condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión de que se trate, autorizar la celebración de los Documentos de la Emisión respectiva, así como las modificaciones que resulten necesarias o convenientes a los Documentos de la Operación que sean aplicables para la nueva Emisión (sin que en tal caso se requiera el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), indicar puntualmente los Gastos de la Emisión que el Fiduciario debe pagar en la fecha de colocación correspondiente, señalando las cuentas bancarias a las cuales ha de transferirse el pago respectivo de la parte autorizada a recibirlo, y determinar los demás aspectos de cada Emisión y, en su caso, Reapertura conforme a lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso.

“**STIV-2**” significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores 2 de la CNBV.

“**Suplemento**” significa cualquier suplemento informativo al Prospecto de Colocación que se prepare en relación con, y que contenga las características correspondientes a una Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios o a una Reapertura al amparo del Contrato de Fideicomiso.

“**Tasa de Interés Bruto Anual de la Emisión**” significa la tasa de interés anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo que se estipule en el Título respectivo.

“**Tasa Anual de la Cobertura**” significa la tasa anual de la cobertura que para cada Emisión se determine en el Suplemento correspondiente.

“**TECC**” significa Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V.

“**Tenedor**” significa cualquier Persona que en cualquier momento sea legítima titular de uno o más Certificados Bursátiles Fiduciarios de una determinada Emisión.

“**TIE**”, significa la tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de hasta 29 (veintinueve) días, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación en cualquier fecha.

“**Título**” significa el documento que, en términos de los artículos 61, 62, 63, 64 y 68 de la LMV, ampare uno o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de una determinada Emisión, los cuales expedirá el Fiduciario, de ser el caso, con numeración sucesiva, comenzando por el número 1 (uno).

“**UDIs**” significa unidades de inversión, cuyo valor en Pesos publica periódicamente Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, establecidas en el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1° de abril de 1995, según el mismo haya sido y sea modificado.

“**Valor de los Derechos al Cobro**” significa, en cualquier fecha, la suma de (a) el Valor Presente Neto de los Derechos al Cobro Transmitidos derivados de Contratos de Arrendamiento Puro, que en dicha fecha sean Derechos al Cobro Elegibles, (b) el Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos derivados de Contratos de Arrendamiento Financiero, que en dicha fecha sean Derechos al Cobro Elegibles, y (c) el Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos derivados de Contratos de Crédito, que en dicha fecha sean Derechos al Cobro Elegibles.


“**Valor Nominal**” significa, respecto de cada uno de los Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento Financiero y de Contratos de Crédito, el monto insoluto de principal del Derecho al Cobro de que se trate, conforme al Contrato de Arrendamiento Financiero o al Contrato de Crédito respectivo, pagadero dentro del periodo comprendido entre la fecha en que dicho Derecho al Cobro haya sido transmitido al Patrimonio del Fideicomiso y la fecha que corresponda a la Fecha de Vencimiento de la Emisión respectiva.

“**Valor Presente Neto**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Contrato de Factoraje.

Los significados atribuidos a los términos antes mencionados serán igualmente aplicables cuando dichos términos se usen en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos. A menos que el presente reporte anual indique lo contrario, las palabras “aquí”, “en el presente” u otras expresiones similares se refieren a este reporte anual en su totalidad y no a una cláusula, sección o inciso en particular. A menos que se indique lo contrario, cualquier referencia a una cláusula, sección, inciso o párrafo se refiere a una cláusula, sección, inciso o párrafo del presente reporte anual.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se incluye un resumen de la información contenida en el presente reporte anual. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente este reporte anual en su totalidad, incluyendo la sección titulada “Factores de Riesgo”, y todos sus anexos, el Prospecto de Colocación, los Títulos y Suplementos que documenten cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Factoraje, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios respectivos, así como el resto de los Documentos de la Operación, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

| <i>Participante</i> | <i>Nombre</i> | <i>Papel a Desempeñar en las Emisiones</i> |
|---|--|--|
|  | SerfimeX Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. | Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador |

| | | |
|---|--|--|
|  | Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver | Fiduciario |
|  | Masari, Casa de Bolsa, S.A. | Representante Común |
|  | Jana Financial, S.C. | Agente Estructurador |
|  | Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte | Intermediario Colocador Líder Conjunto |
|  | Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más | Intermediario Colocador Líder Conjunto |
|  | Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. | Administrador Maestro |
|  | Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C. | Despacho Externo de Abogados |

El propósito del Programa de Colocación es establecer el marco para la bursatilización de los Derechos al Cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Crédito que sean celebrados entre el Fideicomitente y sus Clientes, mediante distintas ofertas públicas y Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Las distintas Emisiones, incluyendo Reapertura, que se lleven a cabo al amparo del presente Programa se realizarán a través de los Fideicomisos, conforme a las instrucciones del Comité de Emisión respectivo. El Fiduciario, en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso, podrá realizar distintas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios como le instruya el Comité de Emisión respectivo, en tanto que el monto total insoluto de dichas Emisiones no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa; en el entendido de que el Fiduciario podrá llevar a cabo nuevas Emisiones al amparo del Programa mediante un mismo Fideicomiso, siempre y cuando los recursos derivados de cualquier nueva Emisión al amparo de dicho Fideicomiso sean utilizados, entre otros fines, para pagar el saldo total insoluto, precisamente en la fecha de dicha nueva Emisión, de la Emisión inmediata anterior realizada por dicho Fideicomiso, excepto en el caso de Reapertura en el cual esta condición no será aplicable.

Conforme el Fideicomitente lo solicite por escrito al Fiduciario, se constituirán uno o más Fideicomisos, cada uno de los Contratos de Fideicomiso será identificado en el Suplemento correspondiente a las Emisiones y Reapertura que se lleven a cabo.

Cada Fideicomiso contará con un patrimonio independiente integrado principalmente por Derechos al Cobro, de conformidad con lo que se establezca en el Suplemento correspondiente. El patrimonio del Fideicomiso correspondiente será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por dicho Fideicomiso y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con

sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de estos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, hasta donde cada uno de ellos alcance.

Cada Fideicomiso contará con un Comité de Emisión compuesto por 3 (tres) miembros designados por el Fideicomitente. El Fideicomiso no establece que los miembros del Comité de Emisión deban tener el carácter de independientes. Entre otras facultades, el Comité de Emisión, en su primera sesión, estará facultado para autorizar e instruir al Fiduciario para llevar a cabo el establecimiento del Programa y la primer Emisión al amparo del Programa, y en sesiones posteriores para autorizar e instruir al Fiduciario para llevar a cabo el resto de las Emisiones, y Reaperturas, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que serán emitidos al amparo del Programa. A su vez, cada Fideicomiso también contará con un Comité Técnico compuesto por 1 (un) miembro designado por el Fideicomitente y 2 (dos) miembros designados por el Representante Común. El Fideicomiso no establece que los miembros del Comité Técnico deban tener el carácter de independientes. Entre otras facultades, el Comité Técnico estará facultado para supervisar la debida aplicación de las cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Para cada Emisión, el Fideicomitente transmitirá al Patrimonio del Fideicomiso respectivo los Derechos al Cobro que se identificarán en la Lista Inicial y en las Listas Periódicas, según corresponda, a cambio del pago de la Contraprestación correspondiente, conforme a los términos de cada Contrato de Factoraje.

El Fiduciario, en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso, conservará la propiedad de los Derechos al Cobro que le sean transmitidos por el Fideicomitente para que, con el flujo de la cobranza de dichos Derechos al Cobro, se cubran los Gastos de Mantenimiento, se restituyan el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Pagos Mensuales y el Fondo de Reserva y se liquiden las cantidades de intereses y se amorticen las cantidades de principal que se adeuden a los Tenedores de la Emisión que se encuentre vigente conforme al Programa.

Una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido íntegramente amortizados, y siempre que no existan saldos pendientes de pago conforme a lo antes descrito, todas las cantidades remanentes serán entregadas al Fideicomitente en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar. En ningún caso podrá el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de ninguno de los Fideicomisos, otorgar crédito al Fideicomitente ni entregarle recursos del Patrimonio del Fideicomiso, excepto por el Efectivo Excedente y las cantidades que tenga derecho a recibir como Contraprestación por Derechos al Cobro Transmitidos conforme al Contrato de Factoraje correspondiente, así como por aquellas cantidades a las que tenga derecho en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, una vez pagados los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos por el Fideicomiso respectivo.

El Fideicomitente tendrá, en todo momento, el derecho mas no la obligación de readquirir Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria, siempre y cuando hubieren dejado o el Fideicomitente considere que pueden dejar de cumplir con los Requisitos de Elegibilidad, el Contrato de Arrendamiento o el Contrato de Crédito del cual derivan hubiere sido rescindido, o sea para evitar que se actualice un Evento de Dependencia. La readquisición de Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria se llevará a cabo mediante solicitud del Fideicomitente entregada por escrito al Fiduciario con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro y los miembros del Comité Técnico respectivo, y mediante la celebración de un Convenio de Cesión Inversa. El precio de readquisición de Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria será, tratándose de Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento Puro, igual o mayor al Valor Presente Neto del Derecho al Cobro de que se trate, y tratándose de Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento Financiero y de Contratos de Crédito, igual o mayor al Valor Nominal del Derecho al Cobro de que se trate, y será calculado por el Administrador Maestro (o el Administrador Maestro Sustituto, en su caso). Dicho precio de readquisición podrá ser cubierto por el Fideicomitente en efectivo o mediante la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, tratándose de Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento Puro, de nuevos Derechos al Cobro Elegibles cuyo Valor Presente Neto sea igual o mayor al Valor Presente Neto del Derecho al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria de que se trate, y tratándose de Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento Financiero y de Contratos de Crédito, de nuevos Derechos al Cobro Elegibles cuyo Valor Nominal sea igual o mayor al Valor Nominal del Derecho al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria de que se trate.

El Fideicomitente tendrá la posibilidad de solicitar que se realice una nueva Emisión al amparo del Programa. En caso de que dicha nueva emisión se realice por un Fideicomiso que haya realizado una Emisión que se encuentre vigente, los recursos que se obtengan de dicha nueva Emisión, serán destinados, en primer lugar, al pago de los Gastos de la Emisión correspondientes; en segundo lugar,

al pago del saldo total insoluto de la Emisión inmediata anterior realizada por el Fiduciario al amparo del Fideicomiso de que se trate, excepto en el caso de Reapertura en las cuales esta condición no será aplicable; en tercer lugar, a la constitución del Fondo de Reserva, según corresponda; en cuarto lugar, al pago de la Contraprestación de los Derechos al Cobro Transmitidos correspondiente, y en quinto lugar, a la constitución del Fondo para Nuevos Derechos al Cobro, según corresponda. En el caso de Emisiones realizadas al amparo del Programa mediante distintos Fideicomisos, los recursos que se obtengan de dichas Emisiones deberán destinarse a los fines establecidos en el Fideicomiso respectivo.

Las cantidades provenientes de cada Emisión y la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que no sean utilizadas para el pago de Contraprestaciones por Derechos al Cobro Transmitidos y la constitución del Fondo de Mantenimiento, del Fondo de Reserva, del Fondo de Pagos Mensuales, del Fondo para Nuevos Derechos al Cobro y, en su caso, para el pago de cantidades insolutas de Emisiones anteriores, permanecerán en el Fondo General y serán utilizadas por el Fiduciario durante el Periodo de Revolvencia para adquirir y pagar Contraprestaciones por la transmisión de nuevos Derechos al Cobro en las fechas y por los porcentajes que se determinen conforme a cada Contrato de Factoraje, en el entendido, sin embargo, de que dichos pagos se harán siempre que después de dar efectos a los mismos el Aforo sea igual o mayor al Aforo Mínimo de conformidad con el propio Contrato de Factoraje.

En el Contrato de Fideicomiso se establecerán las reglas para la constitución y el uso de los fondos del Fideicomiso de que se trate. A su vez, la operación contempla la participación del Administrador Maestro, el cual, como tercero independiente, tendrá la obligación de validar y supervisar el cumplimiento de las reglas establecidas en cada Fideicomiso respecto al uso de dichos fondos.

El Fiduciario celebrará Contratos de Administración con TECC, como administrador maestro, mediante los cuales el Administrador Maestro prestará servicios de revisión y reportes respecto del Aforo y de los Derechos al Cobro Transmitidos.

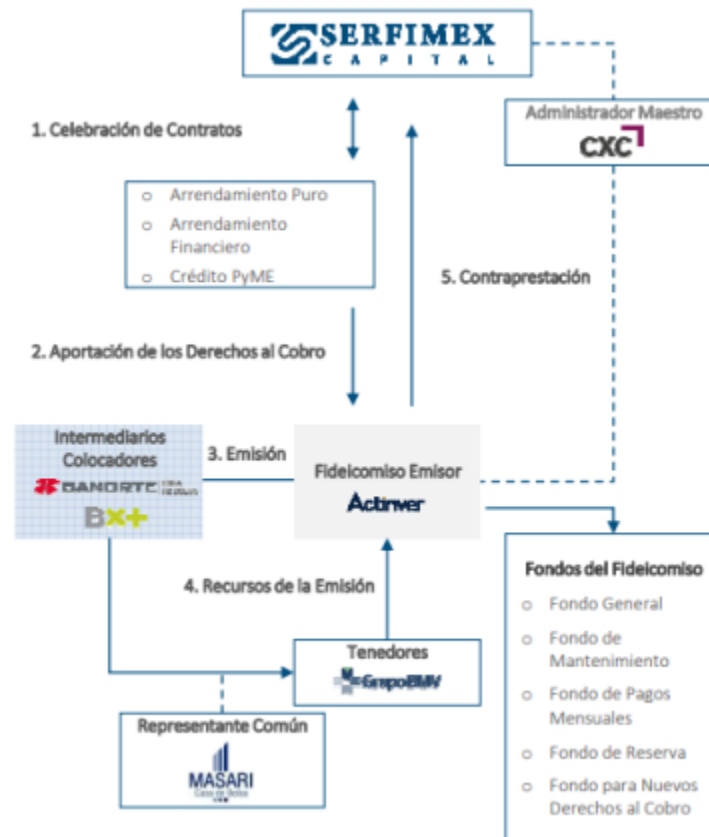
Asimismo, el Fiduciario celebrará Contratos de Servicios con Serfímex, como Administrador, mediante los cuales Serfímex, en su carácter de administrador, prestará servicios de administración y cobranza respecto de los Derechos al Cobro Transmitidos a cada uno de los Fideicomisos. En caso de que se requiera sustituir a Serfímex como administrador, el Administrador Sustituto actuará en dicho carácter y llevará a cabo todas las actividades señaladas en el Contrato de Servicios respectivo.

Respecto de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme a cada Emisión al amparo del Programa, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Título respectivo, el pago del saldo insoluto de principal de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios deberá efectuarse a más tardar en la Fecha de Vencimiento de la Emisión correspondiente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate y hasta donde este alcance. Por lo tanto, el Fiduciario solo podrá incurrir en incumplimiento de pago de principal si en la Fecha de Vencimiento de la Emisión respectiva no cubre íntegramente el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Patrimonio de cada Fideicomiso constituye un patrimonio separado, independiente y autónomo del patrimonio del Fideicomitente y estará dedicado primordialmente a satisfacer las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme a este Programa, con exclusión de otros acreedores. El Patrimonio de cada Fideicomiso no forma parte del patrimonio de la institución bancaria que actúa en carácter de fiduciario de los Fideicomisos. El Patrimonio de cada Fideicomiso constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso respectivo y, por lo tanto, estará destinado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, hasta donde baste y alcance, y no podrá ser aplicado al pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos.

Los siguientes cuadros presentan, a manera ilustrativa, el flujo de la operación a la que se refiere el presente Reporte Anual, respecto de cada uno de los Fideicomisos:

Al momento de cada Emisión:

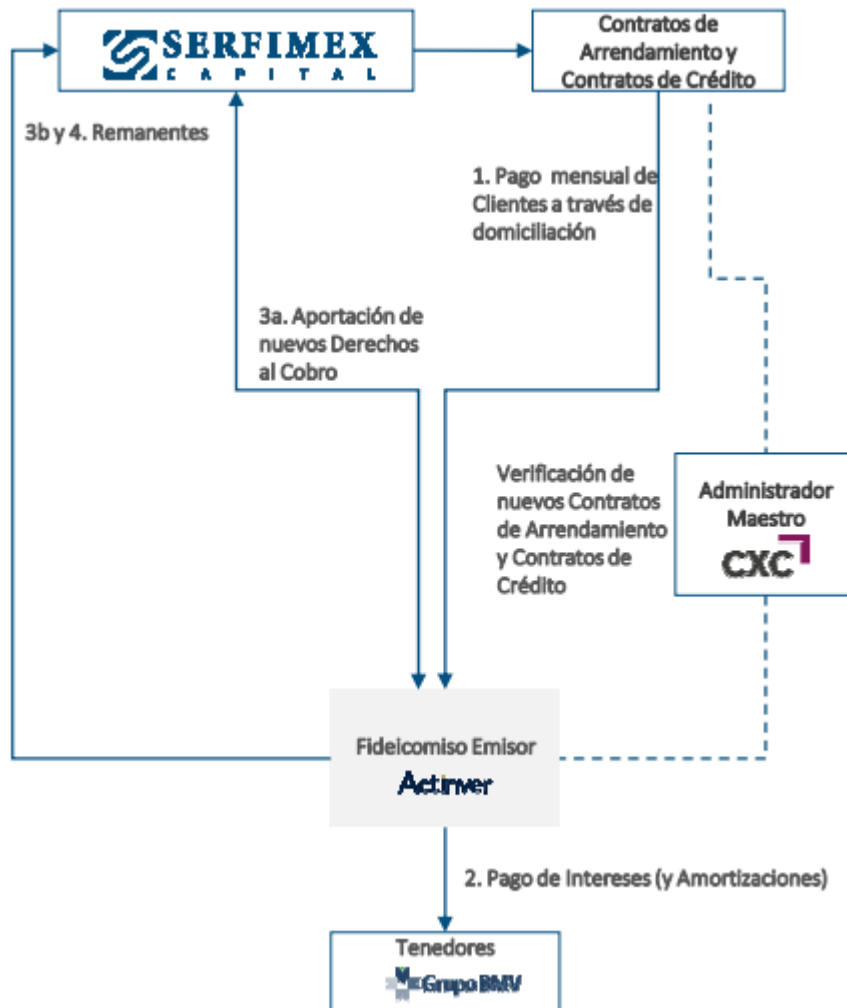


1. El Fideicomitente celebra Contratos de Arrendamiento y Contratos de Crédito con sus Clientes.
2. El Fideicomitente aportará inicialmente a cada Fideicomiso todos los Derechos al Cobro relacionados en la Lista Inicial y, posteriormente, los Derechos al Cobro que se identifiquen en las Listas Periódicas, derivados de los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Crédito que celebre con sus Clientes, conforme a lo que se establezca en cada Fideicomiso y Contrato de Factoraje. El Fiduciario, en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso, conservará la propiedad de los Derechos al Cobro que le sean transmitidos por el Fideicomitente para que, con el flujo de la cobranza de dichos Derechos al Cobro, se cubran los Gastos de Mantenimiento, se restituyan el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Pagos Mensuales y el Fondo de Reserva, y se liquiden las cantidades de intereses y, una vez terminado el Periodo de Revolvencia, de principal que se adeuden a los Tenedores.
3. El Fiduciario podrá llevar a cabo Emisiones sucesivas de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de cada Fideicomiso.
4. El Fiduciario obtendrá los recursos provenientes de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios y los distribuirá en el orden de prelación que se establezca en cada Fideicomiso.
5. El Fideicomitente recibirá el pago de Contraprestaciones que el Fiduciario pagará con cantidades que se encuentren disponibles en el Fondo General y en el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro conforme a lo que se establezca en cada Fideicomiso y Contrato de Factoraje, por concepto de la transmisión de los Derechos al Cobro al Fideicomiso correspondiente.

Con posterioridad a la realización de cada Emisión, podrán celebrarse Contratos de Cobertura para cubrir fluctuaciones en la tasa de interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos, respecto de los cuales el Fiduciario será designado como beneficiario. El Fiduciario no contraerá obligación alguna en relación con dichos Contratos de Cobertura y la cobertura de tasa de interés amparada por los contratos referidos se mantendrá vigente durante la vigencia de la Emisión correspondiente. En virtud de la

celebración de dichos contratos, a la Fecha de la Emisión de que se trate no habrá dependencia parcial del Fideicomitente ni de la contraparte de dichos Contratos de Cobertura.

Durante la vigencia de cada Emisión:



1. El Fideicomitente celebra Contratos de Arrendamiento y Contratos de Crédito con sus Clientes.
2. Durante el Periodo de Revolvencia, cada Fideicomiso realiza el pago de intereses a los Tenedores.

Una vez terminado el Periodo de Revolvencia: (a) cuando el Aforo sea igual o menor al Aforo Requerido durante 2 (dos) Fechas de Cálculo consecutivas, el Fiduciario deberá destinar las cantidades que integren el Fondo General al pago del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o (b) en caso contrario, el Fiduciario deberá destinar las cantidades que integren el Fondo General al pago del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y a la entrega al Fideicomitente de residuales pagaderos a su favor

3. Durante el Periodo de Revolvencia:
 - a) El Fideicomitente transmitirá nuevos Derechos al Cobro Elegibles a cada Fideicomiso y el Fiduciario respectivo pagará las Contraprestaciones que correspondan con cantidades que se encuentren disponibles en el Fondo General y en el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro, conforme a lo que se establezca en cada Fideicomiso y Contrato de Factoraje,

siempre que después de dar efectos a los pagos de las Contraprestaciones correspondientes el Aforo sea igual o mayor al Aforo Mínimo.

- b) Cuando el Aforo sea mayor al Aforo para Repartir Excedentes, con las cantidades que integren el Fondo General, el Fiduciario, únicamente a partir de la décima segunda Fecha de Pago de intereses (excluyendo dicha fecha) de la Emisión de que se trate, podrá entregar al Fideicomitente las cantidades que excedan dicho Aforo como Efectivo Excedente, conforme a lo que se establezca en cada Fideicomiso.

Una vez terminado el Periodo de Revolvencia, el Fiduciario no podrá pagar Contraprestaciones al Fideicomitente y solo se entregarán residuales al Fideicomitente en caso de que no se hayan utilizado todas las cantidades que integren el Fondo General para el pago del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a lo que se establezca en cada Fideicomiso.

4. El Administrador Maestro verificará que los Derechos al Cobro Transmitidos a cada Fideicomiso cumplan con los Requisitos de Elegibilidad, y efectuará los cálculos del Aforo y de los fondos de cada Fideicomiso.

Durante el año 2021 y a la fecha del presente anual la emisora no realizó publicación de eventos relevantes.

A continuación se presenta el resumen de la información financiera auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y por los años terminados en esas fechas. Nuestros estados financieros se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). El siguiente resumen se debe leer junto con la información presentada en la sección “Estructura de la operación” y con nuestros estados financieros y notas relacionadas incluida en las secciones “Información financiera del fideicomiso” y “Anexos” del presente reporte anual.

**Estado de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)**

| | 2021 |
|--|--------------------|
| <u>Activo</u> | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 55,098,545 |
| Derechos de cobro | 304,483,263 |
| Total activo | 359,581,808 |
| | |
| <u>Pasivo</u> | |
| Obligaciones sobre certificados bursátiles | 250,000,000 |
| | |
| Total pasivo | 250,000,000 |
| | |
| Patrimonio | 109,470,850 |

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Resultado del periodo | 110,958 |
| Total del patrimonio | 109,581,808 |
| Total del pasivo y patrimonio | 359,581,808 |

Estado de Resultados
Por el periodo del 24 (fecha de constitución) de noviembre al 31 de diciembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

| | <u>2021</u> |
|------------------------------|----------------|
| Ingresos por intereses | 110,958 |
| Resultado del periodo | 110,958 |

Factores de riesgo:

Los Tenedores deberán analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este reporte anual, el Prospecto de Colocación y en el Suplemento correspondiente, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, al Administrador, al Administrador Maestro, al Fideicomitente o a los Deudores. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos, que podrían tener un efecto adverso en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o en las personas anteriormente mencionadas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado. Los factores de riesgo que se describen a continuación son aplicables a cada una de las Emisiones, incluyendo Reaperturas, que se lleven a cabo al amparo del Programa, así como a cada uno de los Fideicomisos que se constituyan para llevarlas a cabo.

Factores de riesgo relacionados con la estructura de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso.

i. Eventual falta de solvencia por parte del Fideicomiso.

Todas las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por los Derechos al Cobro, y constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por dicho Fideicomiso y, por lo tanto, estará destinado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, hasta donde baste y alcance, y no podrá ser aplicado al pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. Por lo tanto, en la medida en que los Deudores cumplan con sus obligaciones de pago derivadas de los Contratos de Arrendamiento y de los Contratos de Crédito,

el Patrimonio del Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos.

Si en un momento dado el Patrimonio de algún Fideicomiso no fuese suficiente para pagar a los Tenedores íntegramente las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estos no tendrán recurso alguno en contra del Fideicomitente, del Fiduciario en su carácter de fiduciario de un Fideicomiso distinto, o de otras personas.

De conformidad con lo dispuesto por la LIC, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los Tenedores las cantidades que se les adeuden conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario conforme a cada Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con cargo a su propio patrimonio, y no incurrirá en responsabilidad al respecto. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso de que los Deudores incumplieren con sus obligaciones de pago de los Derechos al Cobro, el Fideicomitente no estará obligado a sustituirlos por otros.

ii. Los Fideicomisos no son fideicomisos de garantía.

Los Fideicomisos que se constituyan al amparo del Programa serán fideicomisos irrevocables de emisión, administración y pago, por lo que no serán fideicomisos de garantía cuya finalidad sea garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

iii. Obligaciones limitadas de las personas participantes.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no serán garantizados ni avalados por ninguna persona, incluyendo el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador Maestro, el Administrador, el Agente Estructurador, los Intermediarios Colocadores, el Representante Común, el Auditor Externo, las Agencias Calificadoras o el asesor legal independiente. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pagos a los Tenedores, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso. Adicionalmente, las personas antes mencionadas no asumen ninguna responsabilidad por los niveles de ingresos que efectivamente se presenten durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Tampoco garantizan, directa o indirectamente o de cualquier otra manera, ninguna Emisión, ni otorgarán garantías o avales.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no tendrán acción alguna en contra del Fideicomitente derivada de los Fideicomisos o de los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Si el Fideicomitente incumpliera alguna de sus obligaciones conforme a cualquier Fideicomiso, el Fiduciario solo tendrá el derecho a exigir el cumplimiento y ejercer las acciones legales correspondientes.

iv. Notificaciones a Deudores; el Fideicomitente y el Administrador como depositarios y comisionistas.

Conforme a los Documentos de la Operación, el Fideicomitente deberá notificar a los Deudores la transmisión de los Derechos al Cobro, e instruir a los Deudores para que depositen los pagos en las Cuentas de Ingresos del Fideicomiso de que se trate. En caso de que por cualquier razón las cantidades provenientes de Derechos al Cobro, o de las pólizas de seguro contratadas en relación con algún Bien Arrendado, continúen depositándose en cuentas a nombre del Fideicomitente, o de cualquier otra manera entregándose al Fideicomitente, al Administrador Maestro o al Administrador, estos últimos actuarán como depositarios y comisionistas y deberán entregar dichas cantidades al Fideicomiso correspondiente. El retraso o incumplimiento de estas obligaciones del Fideicomitente, del Administrador Maestro o del Administrador puede afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, la capacidad de pago a los Tenedores.

Adicionalmente, los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo del Fideicomitente en caso de que no lleve a cabo las notificaciones a los Deudores, o lo haga fuera del plazo establecido para tal efecto en los Documentos de la Operación. Del mismo modo, los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo de los Deudores en caso de que estos no depositen los pagos correspondientes a los Derechos al Cobro Transmitidos en las Cuentas de Ingresos de los

Fideicomisos, o lo hagan fuera de las fechas establecidas para tal efecto en los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Crédito respectivos.

v. *Incumplimiento en las formalidades de la transmisión de los Derechos al Cobro al Fideicomiso.*

Para perfeccionar la transmisión de los Derechos al Cobro al Fiduciario conforme a los Contratos de Factoraje, (i) el Fideicomitente tiene la obligación de notificar por escrito a los Deudores y solicitarles que depositen los pagos de los Derechos al Cobro en las Cuentas de Ingresos establecidas al efecto, y (ii) el Fiduciario debe llevar a cabo la inscripción de los Contratos de Fideicomiso, de los Contratos de Factoraje, de las Listas Iniciales y de las Listas Periódicas en el RUG, según corresponda, para lo cual contará con los servicios del Administrador Maestro, de un fedatario público o de cualquier otro tercero especializado, conforme a lo señalado en los Documentos de la Operación. En caso de que no se notifique a los Deudores la transmisión de los Derechos al Cobro en la forma prevista en la LGTOC, o estos se opongan a la transmisión, o no se lleve a cabo la inscripción de los Contratos de Fideicomiso, de los Contratos de Factoraje, de las Listas Iniciales y de las Listas Periódicas en el RUG, según corresponda, la transmisión no surtirá efectos contra los Deudores o terceros, respectivamente, por lo que existe el riesgo de que en ese caso el Patrimonio del Fideicomiso se vea afectado negativamente, lo cual podría resultar en la falta de recursos suficientes para hacer pagos de principal e intereses a los Tenedores. De igual manera, en caso de que el Fideicomitente no entregue en un plazo razonable la documentación necesaria para exigir el pago de los Derechos al Cobro, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

vi. *Entrega de documentación en poder del Fideicomitente.*

Conforme a los Documentos de la Operación, el Fideicomitente, en su carácter de Administrador, será considerado como depositario de los Contratos de Arrendamiento, de los Contratos de Crédito y de la demás documentación original (física o electrónica) relacionada con los Derechos al Cobro Transmitidos. Si fuese necesario exigir a los Deudores el pago de los Derechos al Cobro Transmitidos en caso de incumplimiento, sería necesario que el Fideicomitente entregue cierta documentación al Fiduciario o a quien realice dicho cobro. A su vez, en caso de que el Fideicomitente, en su carácter de administrador, sea sustituido por un Administrador Sustituto, deberá entregar al Fiduciario o al Administrador Sustituto respectivo toda la documentación relacionada con los Derechos al Cobro Transmitidos que se encuentre en su posesión. De igual manera, en caso de cualquier incumplimiento, el Fiduciario requerirá del Fideicomitente, en su carácter de administrador y depositario, para tener acceso a los Contratos de Arrendamiento, a los Contratos de Crédito y demás documentación. En caso de que el Fideicomitente no entregue en un plazo razonable la documentación necesaria, o si dicha documentación se daña, destruye, extravía o desaparece, la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos podría retrasarse y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

vii. *Prelación de pagos; Subordinación.*

De conformidad con los términos del Fideicomiso, las cantidades y recursos que provengan de los Derechos al Cobro Transmitidos que formen parte de las cuentas y fondos del Fideicomiso, así como cualquier otra cantidad que por cualquier concepto integre el Patrimonio del Fideicomiso, deberán aplicarse conforme al orden de prelación establecido en el Fideicomiso de que se trate; por lo tanto, los pagos de intereses están subordinados al pago de los Gastos de Mantenimiento, y los pagos de principal están subordinados a la restitución de las cantidades que deban mantenerse en el Fondo de Mantenimiento, en el Fondo de Reserva y en el Fondo de Pagos Mensuales. En caso de presentarse incrementos sustanciales en las cantidades que deban dedicarse a los conceptos señalados, podría provocarse una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Riesgos resultantes de un concurso mercantil del Fideicomitente.

En caso de que por cualquier motivo el Fideicomitente se viere sujeto a un procedimiento de concurso mercantil, existe el riesgo de que alguno de sus acreedores impugne la transmisión de los Derechos al Cobro por motivos diversos, incluyendo el argumento de que la Contraprestación que recibió por los Derechos al Cobro no hubiere sido en términos de mercado y la transmisión se pueda considerar como una operación en fraude de acreedores. Los acreedores en dicho procedimiento podrán intentar impedir las distribuciones de efectivo por parte del Fideicomiso de que se trate. Adicionalmente, en el supuesto de que se presente un procedimiento de concurso mercantil en contra del Fideicomitente, los acreedores de este podrían cuestionar la validez de las cesiones efectuadas dentro de los últimos 270 días (o cualquier periodo superior que determine el juez competente).

Recientemente el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer circuito emitió una sentencia en relación con el amparo en revisión 96/2015, en la que indicó que los derechos al cobro transmitidos a cierto tipo de fideicomisos de garantía o fuente de pago no deben mantenerse separados del resto de los activos de los cedentes o fideicomitentes disponibles para hacer frente a sus obligaciones en caso de concurso mercantil o quiebra. Cabe mencionar que dicha sentencia no constituye jurisprudencia ni es de aplicación general.

Un procedimiento para anular la transmisión en caso de concurso mercantil del Fideicomitente, en caso de ser exitoso, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Por otra parte, para recuperar aquellos Derechos al Cobro Transmitidos o cantidades provenientes de estos que por cualquier razón se encuentren en posesión del Fideicomitente, el Fiduciario tendría que ejercer una acción de separación dentro del procedimiento de concurso mercantil. Dicha situación podría enfrentar oposición de otros acreedores y afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate para el pago de intereses y para la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Términos y condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(a) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Actualmente, no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al que se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas de México y el régimen fiscal aplicable. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios o que, si este se desarrolla, otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para mantener los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario, ni el Administrador Maestro, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores estarán obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios, ni garantizarán que este se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

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

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

Asimismo, las calificaciones crediticias que serán emitidas por las Agencias Calificadoras en relación con las Emisiones al amparo del Programa podrán contemplar entre los factores que dichas agencias analizarán para la emisión de las mismas la celebración de uno o más Contratos de Cobertura a partir de la Fecha de la Emisión correspondiente. En caso de que dichos contratos no fueren celebrados, las Agencias Calificadoras podrían reducir o retirar las calificaciones otorgadas a la Emisión respectiva.

(c) Riesgo de reinversión.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán prever la posibilidad de ser amortizados anticipadamente. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede darse por Eventos de Amortización Parcial Anticipada, por Amortización Anticipada Voluntaria, por Eventos de Amortización Acelerada o por Eventos de Incumplimiento. De llegar a presentarse la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por cualquiera de los supuestos antes mencionados, los Tenedores

de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrían no poder invertir los recursos que reciban como producto de dicha amortización anticipada, en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los ofrecidos por los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones de divulgar o reportar información a la CNBV y a la BMV y demás autoridades en caso de que se llegara a actualizar un supuesto de dependencia total o parcial de las obligaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras, respecto de algún Deudor o cualquier otro tercero, es un Evento de Amortización Acelerada y podría resultar en la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Cada Fideicomiso contemplará como un Evento de Amortización Acelerada el hecho de que el adeudo de un Deudor o cualquier otro tercero en lo individual represente 20% o más del saldo total insoluto de los Derechos al Cobro Transmitidos, o de que se actualice cualquier otro supuesto de dependencia total o parcial previsto en la LMV, la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición legal aplicable, y el Fiduciario no cumpla con los requisitos de presentación o divulgación de información establecidos en dichas disposiciones legales, respecto del Deudor o la Persona respectiva. A efecto de evitar que se actualice este Evento de Amortización Acelerada, el Fideicomitente tiene el derecho, mas no la obligación, de readquirir la totalidad o una parte de los Derechos al Cobro respectivos conforme a las reglas aplicables a los Derechos al Cobro Objeto de Readquisición Voluntaria. Sin embargo, en caso de que el Fideicomitente no adquiera los Derechos al Cobro respectivos para evitar que se actualice este Evento de Amortización Acelerada, entonces se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrían no poder invertir los recursos que reciban como producto de dicha amortización anticipada, en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los ofrecidos por los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ningún tercero realizó ni realizará un avalúo respecto de los Derechos al Cobro que se transmitirán a cada Fideicomiso.

Ningún tercero realizó ni realizará un avalúo respecto de los Derechos al Cobro que se transmitirán a cada Fideicomiso. El producto de los Derechos al Cobro podría ser insuficiente para el pago por parte del Fiduciario de las Obligaciones de la Emisión, incluyendo el pago de principal o de intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Auditor Externo no llevará a cabo revisiones ni clasificaciones de los Derechos al Cobro que el Fideicomitente transmitirá a los Fideicomisos.

Los servicios que prestará el Auditor Externo no incluyen la revisión ni la clasificación de los Derechos al Cobro que el Fideicomitente transmitirá a los Fideicomisos. En virtud de lo anterior, podrían existir diferencias en el Patrimonio de los Fideicomisos cuando el Auditor Externo lleve a cabo la revisión de los estados financieros de los Fideicomisos, en caso de que el Patrimonio de algún Fideicomiso cuente con menos recursos de los originalmente contemplados, y esto podría afectar de forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Riesgo operativo de los Fideicomisos.

Existe la posibilidad de que los controles internos de los Fideicomisos fallen o tengan deficiencias derivadas, entre otras cosas, de errores del fiduciario respectivo en la operación de cualquiera de dichos fideicomisos, del Administrador Maestro o del Administrador en el procesamiento, almacenamiento y transmisión de la información relacionada con los Derechos al Cobro, fraudes o robos de las personas encargadas de operar cada Fideicomiso, o fallas en la tecnología aplicada para procesar la información relacionada con los Derechos al Cobro. Cualquiera de dichos eventos podría resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Incumplimiento de la obligación de entrega de información periódica a la BMV y a la CNBV.

Una vez autorizado el Programa, la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y el listado de los mismos en el listado correspondiente de la BMV, el Fiduciario estará obligado a proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, así como ciertos eventos relevantes, en términos de la legislación bursátil aplicable. El incumplimiento a la obligación antes señalada podría dar lugar a que la CNBV o la BMV apliquen las sanciones correspondientes de acuerdo con la LMV o el Reglamento Interior de la BMV, lo que podría afectar de manera negativa la inscripción en el RNV o el listado en la BMV de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La aportación de Derechos al Cobro al Patrimonio de los Fideicomisos podría estar sujeta al pago de ciertos adeudos y a la liberación de ciertos gravámenes.

Es posible que al momento de llevar a cabo alguna de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciario al amparo del Programa, algunos de los Derechos al Cobro que respaldarán dichas Emisiones se encuentren garantizando el pago de deuda contratada previamente por el Fideicomitente, por lo que, de acuerdo con lo que se establezca en cada Fideicomiso, una porción de los fondos que se obtengan de la Emisión respectiva serán utilizados para pagar en su totalidad dicha deuda, a efecto de estar en posibilidad de liberar la totalidad de los Derechos al Cobro para que estos sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso. En el supuesto antes mencionado, el Suplemento correspondiente describirá en detalle el monto que representa la deuda que será pagada con los recursos provenientes de la Emisión de que se trate y el porcentaje que el monto de los Derechos al Cobro que garantiza dicha deuda representa en el monto total de los Derechos al Cobro que respaldan la Emisión correspondiente. En caso de que, por cualquier motivo, la deuda respectiva no fuera pagada en su totalidad y, por lo tanto, no fuera posible transmitir los Derechos al Cobro correspondientes al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate, el Patrimonio del Fideicomiso se vería afectado y, en consecuencia, la habilidad del Fiduciario del Fideicomiso de realizar el pago de las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Documentos de la Operación no establecen que los miembros del Comité de Emisión y del Comité Técnico del Fideicomiso deban tener el carácter de independientes. A su vez, el presidente del Comité Técnico del Fideicomiso no tendrá voto de calidad.

Los Documentos de la Operación no establecen que los miembros del Comité de Emisión y del Comité Técnico del Fideicomiso deban tener el carácter de independientes. A su vez, los Documentos de la Operación establecerán que el presidente del Comité Técnico del Fideicomiso no tendrá voto de calidad. Lo anterior podría repercutir en el funcionamiento de dichos comités y afectar adversamente el Patrimonio de los Fideicomisos y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

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

Conforme a la Circular Única de Emisoras y los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, de las obligaciones a su cargo en dichos Títulos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa del Fiduciario derivadas de la Emisión respectiva, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Para ello, el Representante Común, conforme a las facultades previstas en los Títulos que representen los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario señaladas anteriormente.

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

El Fiduciario no tendrá la obligación de verificar la autenticidad de los reportes o cualquier otro documento e información que se le proporcione.

De conformidad con los Contratos de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá, entre otras, la obligación de solicitar a la Persona que corresponda los informes, reportes y demás información y documentación que requiera para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, y verificar que efectivamente dicha información y documentación le sea proporcionada; sin embargo, el Fiduciario no tendrá la obligación de verificar la autenticidad de dicha información y documentación. No obstante lo anterior, en caso de que el Fiduciario detecte un error evidente o inconsistencia en la información que le sea proporcionada, deberá notificarlo inmediatamente a la Persona responsable con la finalidad de que dicha información sea revisada y, en su caso, corregida.

Emisiones subsecuentes al amparo de los Fideicomisos y Reaperturas.

El Fiduciario podría realizar emisiones subsecuentes al amparo del Fideicomiso, así como Reaperturas al amparo de cualquier Emisión, sin requerir la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos. En el caso de emisiones subsecuentes de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Comité de Emisión respectivo podrá instruir al Fiduciario de que se trate para que este celebre los convenios y cualquier otro documento que sea necesario para llevar a cabo las emisiones subsecuentes y las modificaciones que resulten necesarias o convenientes a los Documentos de la Operación correspondientes. En el caso de Reaperturas al amparo de cualquier Emisión, el Comité de Emisión respectivo podrá instruir al Fiduciario para que este celebre los documentos que sean necesarios para llevar a cabo dichas Reaperturas.

Ni los Bienes Arrendados ni los contratos de prenda sin transmisión de posesión garantizarán las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ni los Bienes Arrendados ni los contratos de prenda sin transmisión de posesión que se celebren en términos de los Contratos de Fideicomiso garantizarán de modo alguno las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emita cada Fideicomiso.

Los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo del Fideicomitente en caso de que, de ser necesario, este no deposite el saldo mínimo requerido para mantener operables las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos.

De conformidad con los Contratos de Fideicomiso, en caso de ser necesario, el Fideicomitente estará obligado a depositar del saldo mínimo requerido por la entidad financiera en la que se abran las Cuentas y Fondos del Fideicomiso, con la finalidad de mantener dichas Cuentas y Fondos del Fideicomiso operables y evitar el bloqueo o cancelación de las mismas por falta del saldo mínimo que, en su caso, corresponda. Los Documentos de la Operación no establecen penalidades expresas a cargo del Fideicomitente en caso de que, de ser necesario, este no deposite el saldo mínimo requerido por la entidad financiera respectiva para mantener operables las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos.

Factores de riesgo relacionados con los Contratos de Arrendamiento, los Contratos de Crédito y los Derechos al Cobro.

Posibles incumplimientos de los Deudores.

Si cualquier Deudor se rehusare o por cualquier causa dejare de cumplir con sus obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento o los Contratos de Crédito, el Patrimonio de los Fideicomisos podría verse afectado. En el caso de que debido a dichos incumplimientos, el Administrador o el Administrador Sustituto tengan que gestionar el pago de dichos contratos por medio de procesos judiciales, la duración y el resultado de dichos procesos también podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Adicionalmente, algunos de los Derechos al Cobro derivan de contratos celebrados con personas físicas. En caso de que alguna de dichas personas falleciere, ello podría resultar en una disminución de los recursos disponibles para realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Posible falta de solvencia de los Deudores.

Los pagos realizados por los Deudores al amparo de los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Crédito constituirán la fuente principal de recursos de los Fideicomisos y de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El cumplimiento de las obligaciones de los Deudores conforme a dichos contratos depende de varios factores. Cualquier incremento en los niveles de incumplimiento o mora de los Deudores resultará en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y podría resultar en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que, debido a dichos incumplimientos, el Administrador o el Administrador Sustituto tengan que gestionar el pago de dichos Contratos de Arrendamiento o Contratos de Crédito por medio de

procesos judiciales, la duración y el resultado de dichos procesos también podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por lo tanto, provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Si los Deudores incumplen con sus obligaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento podría darse el caso de que el Administrador o el Administrador Sustituto no pudieran, de forma inmediata, recuperar la posesión física de los Bienes Arrendados. Los procesos judiciales para recuperar un bien arrendado son generalmente largos y podrían resultar en pérdidas para los Fideicomisos y los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Asimismo, en caso de que un Deudor persona moral sea declarado en concurso mercantil, además de la posibilidad de que el Deudor caiga en mora conforme a lo descrito arriba, el Contrato de Arrendamiento o Contrato de Crédito respectivo podría darse por terminado anticipadamente. En dicho supuesto, la recuperación judicial de los saldos adeudados al amparo del Contrato de Arrendamiento o Contrato de Crédito respectivo podría retrasarse y afectar el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate y, por lo tanto, poner en riesgo el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Dificultades en la Recuperación de Bienes Arrendados.

Conforme a los Documentos de la Operación, en caso de terminación de un Contrato de Arrendamiento por cualquier causa, los Bienes Arrendados deben recuperarse y el Fideicomitente debe hacer sus mejores esfuerzos para darlos en arrendamiento a algún tercero, o bien venderlos, en cuyo caso el producto de la venta debe aplicarse conforme a lo que se establezca en el Fideicomiso, incluyendo el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Podría darse el caso que los Administradores o el Administrador Sustituto no pudieran recuperar la posesión física de los Bienes Arrendados. Los procesos judiciales para recuperar un bien arrendado son generalmente largos y no hay certidumbre de éxito, por lo que podrían afectar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, la posibilidad de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

De igual manera, en el caso que los Clientes que se encuentren en posesión de los Bienes Arrendados enajenen de manera indebida los Bienes Arrendados a terceros de buena fe, la recuperación de dichos Bienes Arrendados podría complicarse y tendría que intentarse mediante las vías y los procedimientos judiciales correspondientes, lo que podría tomar tiempo y provocar una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y, en consecuencia, resultar en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ausencia de revisión de un Auditor Externo o de un auditor independiente sobre el historial de los Derechos al Cobro.

En virtud de que no habrá revisión de un auditor independiente sobre el desempeño histórico de los Derechos al Cobro a ser aportados a cada Fideicomiso, que también verifique el cumplimiento de los criterios y requisitos necesarios para la celebración de los Contratos de Arrendamiento y de los Contratos de Crédito, no existe seguridad de un posible comportamiento o tendencia de los flujos derivados de dichos contratos. Diferencias significativas en el comportamiento de la cartera de Derechos al Cobro podrían tener como resultado que el Patrimonio de cualquier Fideicomiso no sea suficiente para que el Fiduciario del Fideicomiso de que se trate pueda hacer frente a sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Competencia potencial.

La renta de los Bienes Arrendados y el otorgamiento de crédito por parte del Fideicomitente está expuesta a la competencia directa de otras empresas, bancos y demás instituciones financieras que ofrecen los mismos servicios en las mismas zonas de influencia. La competencia podría tener mayores activos y capital, reconocimiento de marca y otros recursos que el Fideicomitente. El efecto de dichas situaciones podría resultar en una baja en la demanda de renta de Bienes Arrendados propiedad del Fideicomitente o en el otorgamiento de créditos por parte de este, o bien que los contratos existentes no puedan ser renovados fácilmente, lo que podría tener consecuencias negativas en el pago oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Riesgo de pago de las pólizas de seguro.

Los Contratos de Arrendamiento establecen que los Clientes contratarán seguros de cobertura amplia, conforme a lo requerido por dichos contratos, para cubrir los riesgos de daños o pérdidas de los Bienes Arrendados. El Fideicomitente no puede garantizar que dichos seguros se hayan contratado y que los mismos se mantengan vigentes y sean suficientes para cubrir cualquier siniestro que sufran los Bienes Arrendados.

En caso de que dichos seguros sobre los Bienes Arrendados no hayan sido contratados o no se mantengan vigentes y ocurra un siniestro que afecte a los Bienes Arrendados, la recuperación de los mismos podría verse disminuida y, por lo tanto, resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y de principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

Información histórica individualizada respecto de los Contratos de Arrendamiento y de los Contratos de Crédito.

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, pagos por adelantado y retrasos en el pago de Contratos de Arrendamiento y Contratos de Crédito, ni el Fideicomitente, ni el Administrador Maestro pueden asegurar que el comportamiento futuro de dichos contratos será consistente con el observado anteriormente. Los posibles Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en el presente reporte anual.

Fuente de pago y desastres naturales.

En caso de presentarse algún desastre natural, algún accidente o cualquier otra causa de fuerza mayor en los lugares en que están ubicadas las oficinas o lugares en los que se localizan el Fideicomitente, los Deudores o los Bienes Arrendados, los Derechos al Cobro provenientes de los Contratos de Arrendamiento o de los Contratos de Crédito respectivos podrían verse afectados y poner en riesgo el pago oportuno de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Aumento en los costos de mantenimiento de los Bienes Arrendados.

Los costos de mantenimiento de los Bienes Arrendados objeto de los Contratos de Arrendamiento pueden verse afectados por los incrementos que podrían darse en los costos de los servicios que se contraten para su mantenimiento. Estos costos pueden verse impactados también por la situación económica general del país. Lo anterior podría generar el incumplimiento a las obligaciones de dar mantenimiento a los Bienes Arrendados de conformidad con los Contratos de Arrendamiento y resultar en la terminación anticipada de dichos contratos. Lo anterior podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por lo tanto, provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Términos y plazos de los Contratos de Arrendamiento y de los Contratos de Crédito.

Los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Crédito cuyos Derechos al Cobro serán transmitidos a los Fideicomisos contarán con distintos plazos que vencen durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En virtud de lo anterior, el vencimiento de los plazos de dichos contratos o la terminación de los mismos podrían resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por lo tanto, provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Modificaciones a las Políticas de Crédito y Cobranza.

Como parte de los Requisitos de Elegibilidad, los Derechos al Cobro serán considerados Derechos al Cobro Elegibles siempre y cuando hayan sido generados conforme a las Políticas de Crédito y Cobranza. Si bien, el Fideicomitente no planea realizar cambios a dichas políticas en el corto plazo, es posible que en el futuro sea necesario ajustarlas para adaptarlas a las exigencias de los mercados en los que participa. Es posible que modificaciones que, en su caso, se den en las Políticas de Crédito y Cobranza tengan como resultado que un menor número de Derechos al Cobro sean considerados como Derechos al Cobro Elegibles y que, en consecuencia, mediante la aplicación de la fórmula del Aforo existan menos recursos disponibles para el Fideicomitente; también, es posible que los procesos de cobranza resulten menos eficientes que los actualmente empleados y ello tenga como resultado que existan menos recursos disponibles en el Patrimonio de los Fideicomisos, lo que podría afectar a los Tenedores.

Posible dependencia de Deudores.

Aun cuando el Fideicomitente considera que existe una baja probabilidad que un mismo Deudor incumpla con todas las obligaciones derivadas de varios Contratos de Arrendamiento o Contratos de Crédito, existe la posibilidad que, en caso de que ello

ocurra, se presente cierto grado de dependencia de Contratos de Arrendamiento o Contratos de Crédito celebrados con un solo Cliente o cuyas obligaciones de pago estén a cargo de un solo Deudor.

El incumplimiento por uno o más de los Deudores cuyos Derechos al Cobro representen una participación o concentración importante del saldo total de los Derechos al Cobro Transmitidos podría afectar el Patrimonio de los Fideicomisos.

En caso de que uno o más Deudores, cuyos Derechos al Cobro representen una participación o concentración importante del saldo total de los Derechos al Cobro Transmitidos a algún Fideicomiso, incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

La disminución en el valor de los Bienes Arrendados podría resultar en una insuficiente recuperación de los Derechos al Cobro.

Los Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento dependen indirectamente del valor de los Bienes Arrendados. En caso de que el valor de los Bienes Arrendados disminuya por cualquier razón, incluyendo la falta de mantenimiento adecuado por los Clientes, y se tenga que realizar una recuperación judicial o extrajudicial de dichos Bienes Arrendados, y una venta de los mismos, el monto recuperable podría ser menor al esperado y al saldo insoluto de los Contratos de Arrendamiento respectivos, lo que reduciría los recursos disponibles para que el Fiduciario realice los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Desfase en el pago de los Derechos al Cobro.

Existe la posibilidad de que los Deudores se atrasen en los pagos de los Derechos al Cobro aportados a los Fideicomisos, lo cual podría resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y, por lo tanto, generar atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Derechos al Cobro que existan en el Patrimonio de los Fideicomisos y sean considerados como Derechos al Cobro Elegibles, podrían dejar de ser elegibles si con posterioridad dejan de reunir los Requisitos de Elegibilidad.

En caso de que Derechos al Cobro que existan en el Patrimonio de los Fideicomisos y sean considerados como Derechos al Cobro Elegibles dejen de reunir los Requisitos de Elegibilidad con posterioridad a haber sido considerados elegibles, dichos Derechos al Cobro dejarán de ser considerados Derechos al Cobro Elegibles. Sin embargo, el Fideicomitente ya habrá recibido parcialmente la Contraprestación por dichos Derechos al Cobro. En tal caso, con el propósito de compensar cualquier pago en exceso hecho al Fideicomitente, el saldo insoluto de dichos Derechos al Cobro dejará de ser considerado para efectos del cálculo del Aforo, con la consecuente reducción de las cantidades pagaderas al Fideicomitente. No obstante lo anterior, dicha compensación será paulatina y dependerá de las cantidades en efectivo y Derechos al Cobro Elegibles que el Fideicomiso de que se trate continúe recibiendo. No existe obligación a cargo del Fideicomitente de sustituir Derechos al Cobro que dejen de reunir los Requisitos de Elegibilidad con posterioridad a su transmisión al Patrimonio de los Fideicomisos.

Pago anticipado de los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Crédito.

De conformidad con los términos y condiciones de los Contrato de Arrendamiento y los Contratos de Crédito, los Clientes tendrían la posibilidad de realizar pagos anticipados o adelantados, según corresponda. El pago anticipado o adelantados por parte de los Clientes conforme a los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Crédito podría resultar en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, dado que, en el caso de un pago anticipado o adelantado, las cantidades pagadas por los Clientes podrían ser menores a las consideradas originalmente.

Factores de riesgo específicos del Fideicomitente y de las industrias de arrendamiento y de crédito.

Habilidad para generar nuevos Derechos al Cobro.

Según corresponda en cada Emisión, una parte importante de los recursos que el Fiduciario reciba de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los cuales corresponden a las cantidades en efectivo que podrían permanecer en las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos conforme a lo que se describa en el Suplemento respectivo, para ser destinados a los fines establecidos en los Fideicomisos y Contratos de Factoraje), así como el producto de la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, serán utilizados durante el Periodo de Revolvencia, entre otras cosas, para pagar las Contraprestaciones por los nuevos Derechos al Cobro que el Fiduciario adquiera del Fideicomitente en términos de los Contratos de Factoraje. Si durante la vigencia de las Emisiones, la capacidad del Fideicomitente para continuar generando y aportando Derechos al Cobro o transmitiendo cantidades en efectivo al Patrimonio de los Fideicomisos se ve disminuida por algún motivo, ello podría tener como resultado que el Patrimonio de los

Fideicomisos cuenta con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Nivel de incumplimiento de los arrendamientos y de los créditos otorgados que conforman la cartera del Fideicomitente.

El incumplimiento de los arrendamientos o créditos otorgados que conforman la cartera del Fideicomitente podría afectar negativamente a los Fideicomisos. El Fideicomitente no puede asegurar que será capaz de controlar y reducir efectivamente el número de Derechos al Cobro incobrables en su cartera total. En particular, la cantidad de sus Derechos al Cobro en incumplimiento podría incrementarse en el futuro como resultado del crecimiento de su cartera total, incluyendo factores fuera de su control, tales como el impacto de las tendencias macroeconómicas y acontecimientos políticos y sociales que afecten a México, acontecimientos que afecten industrias específicas y desastres naturales, lo cual podría afectar adversamente la situación financiera de los Fideicomisos.

La actividad de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) No Reguladas.

Existe un riesgo específico en el caso de las Sociedades Financiera de Objeto Múltiple (SOFOMES) No Reguladas, toda vez que, excepto por la supervisión de la CNBV respecto a temas relacionados con la prevención e identificación de recursos de procedencia ilícita, no están sujetas a alguna otra supervisión por parte de la autoridad, por lo que no tienen requisitos en cuanto al nivel de capitalización, ni a la estructura financiera que deban observar. Asimismo, tampoco están obligadas a reportar su información financiera trimestral o anual a ninguna autoridad.

El deterioro de la situación financiera del Fideicomitente podría afectar negativamente sus operaciones, lo que podría resultar en un volumen de generación de Derechos al Cobro distinto del esperado, lo que, a su vez, podría tener como resultado que el Patrimonio de los Fideicomisos no sea suficiente para que el Fiduciario de los mismos pueda hacer frente a sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Incumplimientos por parte de Serfimes a sus obligaciones conforme al marco legal aplicable a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES).

El día 10 de enero de 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en materia financiera y se expidió la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras. Dicho decreto forma parte de una reforma financiera que afecta el marco regulatorio de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), como lo es Serfimes. En caso de que Serfimes incumpliera con sus obligaciones derivadas de las disposiciones legales antes mencionadas, ello podría tener consecuencias adversas en sus operaciones y, como resultado, en su habilidad de originar o administrar apropiadamente los Derechos al Cobro, lo que, a su vez, podría afectar negativamente al Patrimonio de los Fideicomisos y su habilidad para hacer frente a sus obligaciones derivadas de las Emisiones.

Una nueva regulación o reforma financiera, incluyendo un límite en las tasas de interés, podrían afectar adversamente los resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente.

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

Disminución en la demanda de Bienes Arrendados.

En la medida que la economía reporte un crecimiento positivo y se genere inversión empresarial, la demanda por Bienes Arrendados podrá mostrar un desarrollo. Sin embargo, en caso de que continúe la desaceleración económica en el futuro, esto podría impactar adversamente la demanda por invertir en los bienes que el Fideicomitente da en arrendamiento y, por lo tanto, en la contratación de esquemas de arrendamiento puro o financiero, afectándose así las posibilidades de crecimiento y rentabilidad del Fideicomitente.

El Fideicomitente podría requerir capital adicional u otras fuentes de fondeo en el futuro, y podría no obtener dicho capital o fondeo en condiciones aceptables, o no obtenerlo del todo.

El Fideicomitente podría requerir capital adicional en el futuro para mantener sus operaciones de manera competitiva o expandirlas. La capacidad para obtener capital adicional en el futuro se encuentra sujeta a una diversidad de circunstancias, incluyendo la posición financiera futura, resultados de operaciones y flujos de efectivo del Fideicomitente, condiciones generales del mercado y condiciones económicas, políticas sociales o de otro tipo en México. No puede asegurarse que el Fideicomitente estará en posibilidades de obtener capital adicional en el tiempo deseado o en condiciones aceptables. Dicha imposibilidad podría afectar adversamente la situación financiera de los Fideicomisos.

Dependencia de un segmento de negocio o producto.

El Fideicomitente se dedica principalmente al otorgamiento de arrendamiento puro y financiero, y de créditos simples, enfocados primordialmente a atender a empresas y personas físicas con actividad empresarial. Al 26 de noviembre de 2021, el segmento de arrendamiento puro representó el 40% del portafolio total del Fideicomitente; el de arrendamiento financiero el 1%, el de crédito PyME el 45% y el de crédito puente el 13%. La situación financiera y resultados de operación del Fideicomitente depende casi en su totalidad del desempeño de estas unidades de negocio, por lo que cualquier disminución significativa en la demanda de estos segmentos de mercado o la materialización de cualquier riesgo sistémico podrían afectar de forma material y adversa los resultados y la situación financiera del Fideicomitente y la de los Fideicomisos.

Mercado en el que participa el Fideicomitente.

El riesgo que presenta el mercado se basa primordialmente en la estabilidad económica del país, que está sujeta a afectación, ya sea por devaluaciones en nuestra moneda, o bien, por incrementos en los índices de inflación, los cuales inciden directamente en la volatilidad de las tasas de interés y los precios de los bienes y servicios. Si las operaciones del Fideicomitente, las cuales están concentradas en varias entidades de la República Mexicana, no marchan conforme a la planeación y estrategias diseñadas, esto podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomitente.

El Fideicomitente está expuesto a riesgos operativos y su desempeño depende en gran medida de sus funcionarios clave y consejeros.

El Fideicomitente está expuesto al riesgo de pérdidas directas o indirectas que se generen por fallas en su proceso interno, en su personal o en su sistema. No puede asegurarse que las políticas y procesos que sigue el Fideicomitente para reducir dichas pérdidas lleguen a ser efectivas y, en caso de que las mismas no logren su objetivo, la situación financiera de los Fideicomisos podría verse afectada adversamente.

Asimismo, el Fideicomitente considera que sus operaciones son dirigidas por un experimentado equipo de funcionarios, sin embargo, el desempeño operativo del Fideicomitente depende en gran medida de los esfuerzos, habilidades y experiencia de sus funcionarios clave y consejeros. La pérdida de los servicios de estas personas podría tener un efecto adverso sobre las actividades y resultados del Fideicomitente, debido a su conocimiento y presencia en el sector.

Incumplimiento de las obligaciones fiscales por parte del Fideicomitente.

El cumplimiento de las obligaciones de pago de carácter fiscal que puedan derivar de la transmisión de Derechos al Cobro al Patrimonio de los Fideicomisos y, en general, de la ejecución de los fines de los Fideicomisos, con excepción del cumplimiento de obligaciones de carácter fiscal relacionadas con los impuestos a cargo de los Tenedores, incluido el pago de los mismos, será de estricta responsabilidad del Fideicomitente, quien deberá acreditar al Fiduciario dicho cumplimiento para los efectos legales conducentes. En caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegue a existir una carga fiscal con respecto a los Fideicomisos, estas también serán estricta responsabilidad del Fideicomitente.

En caso de que, por cualquier motivo, las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario, en su carácter de fiduciario en cualquiera de los Fideicomisos, el pago correspondiente se cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que las cantidades así pagadas no se restituyan al Patrimonio del Fideicomiso de que se trate, podrían no existir recursos suficientes para cumplir con las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Factores de riesgo relacionados con los servicios de administración y con la cobranza de Derechos al Cobro por parte del Administrador Maestro y del Administrador.

(a) Dificultad de sustituir al Administrador Maestro.

El Administrador Maestro únicamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración si existe una causa de terminación conforme a lo establecido en dicho contrato y dicha causa no es subsanada dentro de los plazos establecidos en el mismo. Dicha terminación deberá realizarse mediante notificación por escrito entregada al Fiduciario y al Fideicomitente, con copia al Representante Común, al Comité Técnico del Fideicomiso que corresponda y a las Agencias Calificadoras, con por lo menos 180 días naturales de anticipación a la fecha de terminación. La terminación solo será efectiva si al término de 120 días naturales contados a partir de la fecha en que el plazo para subsanar el incumplimiento de que se trate haya expirado, el Administrador Maestro ha identificado a un Administrador Maestro Sustituto, que resulte aceptable para el Fideicomitente y los Comités Técnicos respectivos, y le haya proporcionado la capacitación necesaria a dicho Administrador Maestro Sustituto. Existe la posibilidad de que, dentro del término de 120 días naturales antes referido, el Administrador Maestro no haya identificado o seleccionado a algún Administrador Maestro Sustituto que resulte aceptable para el Fideicomitente y los Comités Técnicos respectivos, lo cual constituiría un Evento de Amortización Acelerada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fiduciario y el Fideicomitente también pueden dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración si existe incumplimiento del Administrador Maestro, mediante notificación por escrito con 30 Días Hábiles de anticipación. La terminación solo surte efectos si se localiza, aprueba y capacita un Administrador Maestro Sustituto en los términos referidos en el párrafo anterior. En caso de que no se logre lo anterior, ocurrirá un Evento de Amortización Acelerada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En caso de que el Administrador Maestro tenga que ser sustituido por otra entidad que tome a su cargo la responsabilidad de la administración maestra, existe el riesgo de que no sea posible identificar a un Administrador Maestro Sustituto adecuado, o de que el candidato seleccionado no acepte llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos al Cobro en los mismos términos que el Contrato de Administración. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administrador Maestro Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución pueden afectar en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(b) Dificultad para sustituir al Administrador Sustituto.

El Fiduciario celebrará con TECC los Contratos de Administración, los cuales establecerán que, en caso de que el Contrato de Servicios celebrado entre el Fiduciario y el Administrador se dé por terminado y el Administrador deje de prestar su servicios de administración y cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, el Fiduciario deberá celebrar un Contrato de Servicios con TECC con el objeto de designar a este último como administrador sustituto para sustituir al Administrador en la prestación de servicios de administración y cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos conforme a lo que se establezca en el Contrato de Servicios correspondiente.

En caso de que el Administrador Sustituto tenga que ser sustituido por otra entidad que tome a su cargo la responsabilidad de los servicios de administración, existe el riesgo de que no sea posible identificar a un Administrador Sustituto adecuado, o de que el candidato seleccionado no acepte llevar a cabo la administración y cobranza de los Derechos al Cobro en los mismos términos que el Contrato de Servicios. Los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administración Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución, transferencia y continuación en el cumplimiento de las obligaciones de administración por parte del Administrador Sustituto pueden afectar en forma negativa el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate, así como la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

A su vez, en el supuesto de que el Administrador o, en su caso, el Administrador Sustituto sean sustituidos, estos deberán entregar al Fiduciario o al nuevo Administrador Sustituto toda la documentación relacionada con los Derechos al Cobro Transmitidos que se encuentre en su posesión. En caso de que el Administrador o, en su caso, el Administrador Sustituto no entreguen en un plazo razonable la documentación necesaria, o si dicha documentación se daña, destruye, extravía o desaparece, la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos podría retrasarse y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso de que se trate podría verse afectado negativamente.

(c) Que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o quiebra.

En caso de que el Administrador sea declarado en concurso mercantil, el Fiduciario tendría que ejercer una acción de separación dentro del procedimiento de concurso mercantil a efecto de recuperar aquellos Cobros o documentos de los Derechos al Cobro Transmitidos que se encuentren en posesión de dicho Administrador. Dicha situación podría enfrentar oposición de otros acreedores

y afectar adversamente el Patrimonio de los Fideicomisos y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La declaración de concurso mercantil o quiebra puede tener su origen en diversos motivos, incluyendo problemas de liquidez.

(d) Riesgo de refinanciamiento, posible impacto de la situación financiera del Administrador en su desempeño.

El Administrador podría enfrentar la necesidad de obtener financiamiento o refinanciamiento para llevar a cabo sus actividades. Los resultados de operación del Administrador podrían verse afectados si sus actividades requieren de financiamiento o refinanciamiento y el Administrador no se encuentra en posibilidad de obtenerlo o en posibilidad de obtenerlo en condiciones aceptables para el Administrador. En caso de que el Administrador no cuente con los recursos suficientes para continuar sus operaciones normalmente, esta situación podría afectar adversamente el Patrimonio de los Fideicomisos y la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(e) Que los sistemas de cómputo que utiliza el Fideicomitente fallen e impidan que se proporcione la información necesaria al Administrador Maestro.

El Administrador Maestro obtendrá la información relativa a los Derechos al Cobro de los registros generados por los sistemas que utiliza el Fideicomitente. En adición a los respaldos diarios y semanales, se cuenta con un sitio alternativo que opera en paralelo y que realiza respaldos en línea. Aunque los sistemas del Fideicomitente cuentan con sistemas de respaldo y emergencia que el Fideicomitente considera adecuados, dichos sistemas y los sistemas de respaldo podrían fallar e impedir que se proporcione la información necesaria al Administrador Maestro y afectar el Patrimonio de los Fideicomisos y, por lo tanto, la capacidad del Fiduciario de hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(f) Que los sistemas de cómputo del Administrador Maestro fallen e impidan que se opere normalmente.

El Administrador Maestro tendrá toda la información relacionada con la administración de los Derechos al Cobro dentro de sus sistemas. Se espera que en cualquier evento en que la infraestructura del Administrador falle, el Administrador Maestro tenga la capacidad de utilizar su propia infraestructura y apoyar la operación. Sin embargo, dichos sistemas del Administrador Maestro también pueden fallar y afectar la administración de los Derechos al Cobro y el Patrimonio de los Fideicomisos y, por lo tanto, la capacidad del Fiduciario de hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(g) Que los sistemas de cómputo del Administrador Maestro, del Administrador, del Fideicomitente o del Fiduciario sufran ataques cibernéticos u otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnologías de información.

Aunque sus sistemas de cómputo cuentan con medidas de seguridad para evitar ataques cibernéticos, el Administrador Maestro, el Administrador, el Fideicomitente y el Fiduciario podrían sufrir ataques cibernéticos u otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnologías de información, lo cual podría afectar adversamente la administración de los Derechos al Cobro y el Patrimonio de los Fideicomisos y, en consecuencia, la capacidad del Fiduciario de hacer frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(h) Riesgo de fraude.

En cualquier proceso financiero que involucra a personas y activos existe el riesgo de fraude. El Administrador Maestro, a través de varios procesos de monitoreo, buscará reducir esos riesgos. Se espera que el Fiduciario realice ciertas funciones fiduciarias (entre las que se encuentran, contratar al Administrador Maestro para llevar a cabo las funciones que se establezcan en cada Contrato de Administración, así como requerir al Fideicomitente, al Administrador Maestro, al Administrador, al Representante Común, o a quien corresponda, los informes que requiera para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso) que reduzcan la probabilidad o consecuencias de fraude. No obstante lo anterior, existe la posibilidad de que estos eventos pasen inadvertidos y, por lo tanto, puedan afectar el Patrimonio de los Fideicomisos.

(i) Responsabilidad del Administrador Maestro.

De conformidad con lo que se establezca en cada Contrato de Administración, el Administrador Maestro deberá cumplir con sus obligaciones derivadas de dicho contrato en forma diligente, honesta y de buena fe, actuando siempre a favor de los intereses de los Fideicomisarios en Primer Lugar, el Fideicomitente y el Fiduciario, y de conformidad con la ley aplicable. Asimismo, el Administrador Maestro deberá actuar con el nivel de cuidado con el que una persona prudente, con experiencia en el cumplimiento de obligaciones similares a las que tiene el Administrador Maestro conforme al contrato referido, razonablemente actuaría en circunstancias similares. A su vez, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, el Administrador Maestro no será responsable por errores de criterio incurridos de buena fe, salvo que esos errores constituyan una omisión del Administrador

Maestro en el cumplimiento del nivel de cuidado que se estipula en el Contrato de Administración. En caso de que el Administrador Maestro no cumpliera con los estándares establecidos, no actuara con el nivel de cuidado requerido o incurriera en dichos errores, ya sea por ser una empresa de reciente creación o por cualquier otra razón, ello podría tener como resultado que el Patrimonio de los Fideicomisos se viera afectado y, por lo tanto, su habilidad para hacer frente a sus obligaciones, incluyendo las derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(j) Para llevar a cabo sus actividades, el Administrador Maestro podría depender de información generada o proporcionada por el Fideicomitente o el Administrador.

Para llevar a cabo sus actividades, el Administrador Maestro requerirá información que será preparada o proporcionada por el Fideicomitente o el Administrador. En caso de que el Fideicomitente o el Administrador no entreguen oportunamente la información que les corresponde, o que dicha información no sea correcta o se encuentre incompleta, el Administrador Maestro podría no contar con los elementos necesarios para llevar a cabo sus actividades, incluyendo la preparación y entrega de los Reportes del Administrador Maestro, lo cual, a su vez, podría afectar el desempeño del Fiduciario y, en consecuencia, tener efectos adversos para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(k) El Administrador Maestro no tendrá acceso a las cuentas bancarias del Administrador, y es posible que no tenga acceso a las cuentas bancarias de los Fideicomisos.

Con la finalidad de que el Administrador Maestro pueda verificar la recepción de la cobranza derivada de los Derechos al Cobro Transmitidos, el Fiduciario del Fideicomiso dará acceso de consulta a las cuentas abiertas a nombre de dichos Fideicomisos; sin embargo, el Administrador Maestro podría no obtener dicho acceso, si la institución en la que se abran dichas cuentas no permite el acceso de consulta sin otorgar facultades de disposición. Asimismo, el Administrador Maestro no tendrá acceso a las cuentas del Administrador. En caso de que el Administrador Maestro no tenga acceso a las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos, este podría no contar con información suficiente para verificar la recepción de la cobranza derivada de los Derechos al Cobro Transmitidos.

(l) El Administrador no generará estados de cuenta individualizados respecto a los Arrendatarios o Acreditados.

Ni el Administrador ni ninguna otra Persona generará estados de cuenta individualizados respecto a los Arrendatarios o a los Acreditados.

Conforme a los Documentos de la Operación, para la correcta administración de los recursos de la cobranza de los Derechos al Cobro Transmitidos, el Fiduciario dará acceso de consulta a las Cuentas y Fondos de los Fideicomisos a las personas físicas que el Administrador y el Administrador Maestro designen, con la finalidad de que puedan, entre otras cosas, verificar la recepción de los Cobros. Adicionalmente, conforme a los Contratos de Administración, el Administrador Maestro estará obligado a generar y entregar Reportes Mensuales que incluirán, entre otra, información relacionada con los Deudores, los Derechos al Cobro Transmitidos y los Cobros que el Fideicomiso reciba en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso.

(m) El Fideicomitente y el Administrador son la misma entidad.

El Fideicomitente y el Administrador de los Derechos al Cobro son la misma entidad. De conformidad con lo que se establezca en cada Contrato de Servicios, Serfimec, en su carácter de administrador, deberá cumplir con sus obligaciones derivadas de dicho contrato en forma diligente, honesta y de buena fe, actuando siempre de conformidad con la legislación aplicable, y con el nivel de cuidado que una persona prudente, con experiencia en el cumplimiento de obligaciones similares, razonablemente actuaría en circunstancias similares. Asimismo, en los Contratos de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación se establecerán de manera clara las obligaciones de Serfimec, en su carácter de fideicomitente, que se derivan de dichos documentos. Lo anterior resulta en que Serfimec participe en la operación de bursatilización en dos calidades distintas, cada una regida conforme a un contrato distinto y que contemplan obligaciones distintas a cargo de Serfimec. En caso de incumplimiento por parte de Serfimec, ya sea en su carácter de administrador o de fideicomitente, según sea el caso, a cualquiera de sus obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación, podría originar un Evento de Amortización Acelerada, en términos de lo que se establezca en los Contratos de Fideicomiso.

(n) El Administrador Maestro y el Administrador no son entidades reguladas.

Existe un riesgo específico en el caso del Administrador Maestro y del Administrador, ya que no están sujetos a una supervisión específica por parte de alguna autoridad en especial (excepto por lo que se señala respecto a las Sociedades Financiera de Objeto Múltiple No Reguladas en el numeral 3.3.3. de esta sección), por lo que no tienen requisitos en cuanto al nivel de capitalización, ni a

la estructura financiera que deban observar y, por lo tanto, no son entidades reguladas. Asimismo, tampoco están obligados a reportar su información financiera trimestral o anual a ninguna autoridad.

(o) Capacidad del Fideicomitente y del Administrador para administrar los Derechos al Cobro.

Durante la vigencia de cada Emisión, la capacidad del Fideicomitente y del Administrador podría verse afectada o disminuida, lo cual podría repercutir adversamente en la originación y cobranza de Derechos al Cobro y en el Patrimonio de los Fideicomisos y, por lo tanto, en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(p) Terminación anticipada del Contrato de Servicios.

De conformidad con lo que se establezca en cada Contrato de Servicios, la terminación anticipada del Fideicomiso correspondiente será causa de terminación anticipada del Contrato de Servicios de que se trate.

(q) La falta de calificación del Administrador otorgada por alguna Agencia Calificadora para la administración de activos.

No obstante el Administrador cuenta con amplia experiencia administrando activos financieros, este no ha recibido una calificación como administrador de activos financieros por parte de alguna Agencia Calificadora, por lo que sus procesos y políticas de operación no han sido revisados por estas y podrían contar con elementos que no sean los adecuados para la administración de los Derechos al Cobro.

Factores de riesgo en México y la economía global.

La situación económica de México puede afectar al Patrimonio de los Fideicomisos.

El pago de los Derechos al Cobro a favor del Fiduciario depende preponderantemente de la situación económica de los Deudores. En consecuencia, cualquier cambio en la situación económica o solvencia de los Deudores podría tener un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de los Deudores se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Derechos al Cobro y el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía de México. Los eventos políticos, económicos o sociales adversos que podrían afectar la capacidad de pago de los Derechos al Cobro podrían también afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La crisis financiera mundial puede afectar al Patrimonio de los Fideicomisos.

Durante los últimos años se ha experimentado una crisis financiera en diversos países del mundo. En México, esta crisis financiera ha tenido como consecuencia fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al dólar de los Estados Unidos de América y otras monedas, el incremento en la inflación, la contracción de la economía, la reducción en la liquidez del sector bancario, la reducción en las remesas enviadas por mexicanos desde el extranjero y el incremento en las tasas de desempleo. No existe seguridad de que la crisis financiera mundial no impactará en mayor medida a México. Un mayor impacto de la crisis financiera mundial podría afectar negativamente al Fideicomitente y podría también afectar negativamente la situación económica o la solvencia de los Deudores y su capacidad de pago de los Derechos al Cobro, lo que también puede afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y su capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Enfermedades pandémicas podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad en México.

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

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

Derechos al Cobro menos de la esperada y, por lo tanto, que el Patrimonio de los Fideicomisos no sea suficiente para que el Fiduciario haga frente a las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Como parte de las medidas adoptadas por el Fideicomitente en respuesta a la pandemia generada por el COVID19, este ofreció a sus Clientes diversos programas de apoyo que, en términos generales, consisten en lo siguiente:

- Identificar a los Clientes de aquellos sectores económicos que pudieran verse mayormente afectados y tener un acercamiento con ellos para revisar la situación de la continuidad de su negocio y las posibles necesidades de apoyo que pudieran requerir;
- En la mayoría de los casos se solicitó a los Clientes una carta explicativa, en la cual manifestaran de qué manera se vieron afectados en sus negocios por medidas de aislamiento y cierre temporal de sus centros operativos, y de qué manera estaban planteando enfrentar dicha situación;
- En algunos casos, se solicitó información complementaria de su situación financiera para la toma de decisiones sobre la aplicación de los programas de apoyo;
- Se llevaron a cabo sesiones extraordinarias del Comité de Crédito, con la colaboración del equipo de recuperación y legal para: (i) identificar la situación de los Clientes; (ii) definir la forma de estructuración de los programas de apoyo; (iii) determinar en qué casos resultaba procedente brindar el programa de apoyo, y (iv) los términos, condiciones y el alcance del apoyo;
- Se definieron dos esquemas generales de apoyo para los diferentes productos del portafolio, cuyo requisito indispensable para que los Clientes fueran elegibles fue que se encontraran clasificados contablemente como vigentes y al corriente en el pago de sus obligaciones al 31 de marzo de 2020:
 - A. Tratándose de operaciones de arrendamiento puro, se determinó celebrar convenios modificatorios, mediante los cuales:
 - Se otorgó un periodo de gracia para el pago de la renta mensual, desde tres y hasta seis meses, según el caso.
 - En función del periodo de gracia, se amplió el plazo del arrendamiento por el mismo número de meses de gracia otorgados.
 - Se recalculó el importe de la renta mensual desde la fecha en que concluya el periodo de gracia y hasta la fecha del nuevo vencimiento del arrendamiento, respetando las condiciones financieras de la operación original.
 - A los instrumentos contractuales se les dieron todas las formalidades legales y contractuales requeridas. En este esquema se autorizó apoyar a 44 Clientes del portafolio total, que representó instrumentar 85 convenios modificatorios.
 - B. Tratándose de operaciones de crédito simple, se determinó otorgar nuevos contratos de crédito, mediante los cuales:
 - Dependiendo del caso, (i) se otorgó un nuevo crédito por el saldo total del crédito, a un plazo mayor que el remanente, debiendo liquidar el crédito original, o (ii) se otorgó un nuevo crédito para cubrir el importe de las siguientes tres a seis mensualidades del crédito original.
 - En ambos casos, se respetaron las condiciones de tasa de interés y plazo.
 - En algunos casos, en el nuevo crédito, adicionalmente, se otorgó un periodo de gracia para el pago de las mensualidades, mismo que también osciló entre tres y hasta seis meses, según fuera el caso, en función de las necesidades del Cliente.
 - A los instrumentos contractuales se les dieron todas las formalidades legales y contractuales requeridas, incluso en aquellos casos en que el nuevo crédito estuviera respaldado por colaterales, principalmente, en aquellos casos garantizados con hipotecas, ya que la función notarial fue considerada por las autoridades como actividad esencial y, en una cantidad importante, los Registros Públicos de la Propiedad en las diferentes entidades federativas del país, continuaron con actividades normales, aunque restringidas en cuanto a capacidad instalada.

En este esquema se autorizó, del portafolio total, apoyar a 19 Clientes a los que se les otorgó un nuevo crédito por el saldo total del crédito, que representó celebrar 19 nuevos contratos, y a 38 Clientes a los que se les

otorgó un nuevo crédito hasta por el equivalente a las tres y hasta seis mensualidades a cubrir, que representó instrumentar 50 nuevos créditos.

- Finalmente, a todos los Clientes que resultaron elegibles y obtuvieron los beneficios de los programas de apoyo brindados por Serfimec, se les ha dado un seguimiento y monitoreo especial y recurrente para poder asegurar el cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, atender cualquier alerta temprana de probabilidad de incumplimiento para generar con oportunidad estrategias sólidas y efectivas de recuperación.

Por otro lado, a esta fecha no se han observado ni se prevén afectaciones en la situación operativa o legal del Fideicomitente con motivo de la pandemia.

No obstante lo anterior, no puede asegurarse que, de continuar la situación originada por la enfermedad COVID-19, las medidas adoptadas por el Fideicomitente serán suficientes para contener o mitigar sus efectos negativos, o que no se generarán situaciones que pudieran afectar la situación financiera, operativa o legal del Fideicomitente y, en consecuencia, su capacidad para originar Derechos al Cobro o para cumplir con sus obligaciones conforme a los Documentos de la Operación.

La desaceleración en la economía podría afectar de forma negativa la demanda de productos y los resultados de operación del Fideicomitente.

La demanda de productos del Fideicomitente es afectada por las condiciones económicas generales en los mercados en que opera. Como resultado de esto, es previsible que los resultados de operación del Fideicomitente se vean afectados de forma negativa por el presente ciclo a la baja de la economía en que opera.

La desaceleración de la economía mexicana previsiblemente reducirá la demanda de productos e impactará de forma negativa los resultados de operación del Fideicomitente.

La prolongación de la recesión actual podría continuar afectando de manera adversa los negocios del Fideicomitente y su habilidad para mantener operaciones rentables. En los últimos años, las condiciones económicas en México han aumentado su correlación a las condiciones económicas en los Estados Unidos de América. Por consiguiente, la continua condición económica adversa en los Estados Unidos de América podría tener efectos adversos significativos en la economía mexicana.

Los ciclos a la baja de las economías de México y los Estados Unidos de América pueden exponer al Fideicomitente a riesgos de tipo de cambio y tasas de interés y afectar sus resultados de operación y su posibilidad de aumentar capital o pagar deuda. Estos ciclos a la baja también pueden afectar la posibilidad de crecimiento de sus respectivos negocios.

Reformas fiscales.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que el Fiduciario no puede garantizar que el “Régimen Fiscal Aplicable” descrito en este reporte anual no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal de los intereses generados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que, como consecuencia de dichas reformas, las actividades de los Fideicomisos se encontraran gravadas o los Tenedores se vieran obligados a pagar impuestos derivados de su tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los mecanismos para el entero de dichos impuestos podrían ser complejos.

Reformas legislativas.

La legislación en México sufre modificaciones constantemente, por lo que el Fiduciario no puede garantizar que la legislación aplicable a los Certificados Bursátiles Fiduciarios descritos en este reporte anual o a los participantes de la presente operación no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Dichas reformas legislativas adversas podrían afectar la capacidad de pago de los Derechos al Cobro y podrían también afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y, por lo tanto, la capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Documentos de carácter público:

Los Tenedores que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet <https://www.gob.mx/cnbv>, y <https://www.bmv.com.mx>, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común dirigida a Gerardo Raymundo Velez y/o Irais Lucrecia Lopez Rodriguez, quienes podrán ser localizados a través de su correo electrónico Gerardo.Raymundo@masari.mx y/o Irais.Lopez@masari.mx, teléfono: +52 55 5350.5050, exts. 416 y 415 respectivamente, o en las oficinas de Masari, Casa de Bolsa, S.A., ubicadas en Prado Norte 125, Piso 2, Oficina 201, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, 11000, Ciudad de México. Adicionalmente con el Fiduciario con Carlos Rodrigo Robledo García, al teléfono +52 55 1103.6600, a la dirección de correo electrónico FiduciarioADM@actinver.com.mx, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, 11000, Ciudad de México.

Finalmente, durante la vigencia de las emisiones de Certificados Bursátiles realizadas al amparo del Programa, el Fiduciario estará obligada a divulgar de manera periódica información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV, en cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación bursátil aplicable.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha de presentación del presente reporte anual Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193, no ha realizado la inscripción de valores en el extranjero y no cuenta con otros valores inscritos en el RNV, salvo por los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra en la BMV como SERFICB serie 21, que se menciona y detalla en el presente reporte anual.

A partir del 10 de diciembre de 2021 (fecha en que se realizó la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios) y a la fecha de presentación del presente reporte anual, el Administrador, el Administrador Maestro, el Fiduciario y el Representante Común han proporcionado a la CNBV y BMV en la forma y con la periodicidad establecida en el Contrato de Fideicomiso, el Reglamento Interior de la BMV, la Circular Única de Emisoras y la Circular Única de Auditores Externos, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, incluyendo sin limitar (i) información mensual a que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras, (ii) estados financieros anuales auditados por despacho de auditores externo, (iii) avisos de pagos de interés y/o

amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, (iv) convocatoria de asamblea, (v) resumen de acuerdos y acta de asamblea de Tenedores, (vi) reporte anual y (vii) eventos relevantes.

El Fiduciario tiene la obligación de entregar a la CNBV y a la BMV la información referente al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la legislación vigente y en el Reglamento Interior de la BMV y, en lo particular proporcione a la BMV, en lo conducente, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del citado reglamento exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las sanciones a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en dicho ordenamiento. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información y hacerlo del conocimiento de la CNBV y la BMV.

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

No aplica

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

Si

Patrimonio del fideicomiso:

El Patrimonio de cada Fideicomiso constituirá un patrimonio separado, independiente y autónomo del patrimonio del Fideicomitente y estará dedicado primordialmente a satisfacer las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios relacionados con las Emisiones. El Patrimonio de los Fideicomisos no formará parte del patrimonio de la institución bancaria que actuará en carácter de fiduciario de los Fideicomisos.

El Administrador Maestro revisará los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Crédito cuyos Derechos al Cobro serán transferidos a cada uno de los Fideicomisos y verificará que dichos Derechos al Cobro cumplan con los Requisitos de Elegibilidad correspondientes conforme a lo que se establezca en cada Contrato de Factoraje. Salvo por dicha revisión, ni el Auditor Externo ni ningún otro tercero llevará a cabo revisiones ni clasificaciones de los Contratos de Arrendamiento o de los Contratos de Crédito cuyos Derechos al Cobro serán transferidos a cada uno de los Fideicomisos.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán con los recursos existentes en el Patrimonio de cada Fideicomiso o con los recursos derivados de una nueva Emisión al amparo del Fideicomiso de que se trate. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni otro tercero, respaldarán con su patrimonio las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

En términos de la Cláusula 4 del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se integra o integrará con los siguientes bienes y derechos, mismos que se destinarán por el Fiduciario exclusivamente al cumplimiento de los fines previstos en el Fideicomiso:

- (a) La Aportación Inicial que sea realizada por el Fideicomitente y demás aportaciones que se realicen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (b) Los Derechos al Cobro que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, y que quedarán irrevocablemente afectos a los fines del mismo, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Factoraje y las respectivas Listas Iniciales y Listas Periódicas, previa (i) obtención de los consentimientos que, en su caso, sea necesario obtener, y (ii) la realización de las notificaciones que en su caso se requieran en términos de las leyes aplicables o de los contratos respectivos;
- (c) Los bienes, recursos o valores, en numerario o en especie, que deriven de los bienes y derechos mencionados en los incisos anteriores;
- (d) Los derechos y recursos que se obtengan mediante la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el público inversionista;
- (e) Los recursos que se encuentren depositados en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso;
- (f) Los intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de las Inversiones Permitidas de los activos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso en los términos que se autorizan en el Contrato de Fideicomiso;
- (g) Los derechos y recursos provenientes de cualquier Contrato de Cobertura respecto del cual el Fiduciario sea contraparte, sea designado como beneficiario o cuyos derechos le hubieren sido cedidos;
- (h) Las cantidades provenientes de cualquier póliza de seguro contratada respecto de los Bienes Arrendados, en la que se hubiere designado al Fiduciario como beneficiario de la misma;
- (i) Cualesquiera otros bienes, recursos o derechos que por cualquier motivo lleguen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso y que sean susceptibles de ser aportados al mismo en términos del Contrato de Fideicomiso, incluso por aportaciones futuras efectuadas por el Fideicomitente, en el entendido de que el Fideicomitente no estará obligado a realizar dichas aportaciones; y

- (j) Los demás bienes o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello.

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

Los Derechos al Cobro provendrán de ciertos Contratos de Arrendamiento y ciertos Contratos de Crédito, los cuales serán debidamente identificados conforme a cada Fideicomiso y cada Contrato de Factoraje.

A continuación, se presenta un resumen del proceso de originación de cartera de Serfímex:

a) Promoción:

- i. Encaminar esfuerzos hacia personas morales que se consideren elegibles para otorgarles financiamiento, como primer filtro.
- ii. Detectar las necesidades de financiamiento de empresas y empresarios que ya son clientes de Serfímex.
- iii. Procesar solicitudes consistentes con la estrategia de Serfímex.
- iv. Realizar visitas oculares a las instalaciones de los clientes o prospectos, verificando la existencia de sus operaciones y del negocio en general.

b) Análisis y Evaluación:

- i. Realizar una evaluación general del buró de crédito del cliente o prospecto.
- ii. Elaborar un estudio de crédito cualitativo y cuantitativo de los prospectos.
- iii. Realizar entrevistas personales con los principales funcionarios y, en su caso, con los principales accionistas de los clientes.
- iv. Analizar: producto, demanda y mercado; accionistas y gerencia; capacidad de obtener fondos, rentabilidad y utilidad; capacidad de pago de deudas, y solvencia de los prospectos.
- v. Tomar medidas para identificar, evaluar y limitar la toma de riesgos, como cotejo de documentación y verificación de la información.

c) Aprobación:

- i. Someter a consideración del Comité de Crédito, o nivel facultado, la propuesta de crédito debidamente analizada.

d) Formalización:

- i. En todos los casos, la instrumentación de cada contrato, disposiciones, garantías y colaterales es realizada por el área jurídica de Serfímex.
- ii. En todos los casos, existen dos filtros realizados por el área de mesa de control de Serfímex para la validación de las políticas institucionales de originación: la primera, en forma previa a la firma de los instrumentos contractuales por parte de los clientes, y la segunda, en forma previa a la dispersión de los recursos.
- iii. Se custodian, en guardavalores, los contratos, anexos y pagarés originales junto con la documentación soporte del financiamiento.

La siguiente tabla muestra el comportamiento de los Derechos al Cobro correspondientes al mes de diciembre 2021. Dicha tabla incluye la información correspondiente a las cantidades aplicadas a ciertos Contratos de Arrendamiento y ciertos Contratos de Crédito en favor de Serfímex:

| Comportamiento Colateral | Valor Nominal/VPN |
|--|-----------------------|
| Saldo en Cartera al Inicio del Período 10/12/2021 | - |
| Derechos al Cobro Cedidos | 309,213,727.00 |
| Rembolsos, Bonificaciones y Cancelaciones | (1,088,699.27) |
| Aplicaciones a la cartera (cobranza) | (3,641,764.48) |
| Saldo en Cartera al Final del Período 31/12/2021 | 304,483,263.25 |

Las cifras contenidas en la tabla anterior NO son indicativas necesariamente de un desempeño futuro. El desempeño futuro de los Derechos al Cobro que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso depende principalmente del cumplimiento de cualquier Deudor respecto a sus obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento o los Contratos de Crédito, y no se puede asegurar que el desempeño de un período específico o su comparación con el mismo período del año anterior se vayan a traducir en un desempeño similar a futuro.

Desempeño de los activos

La siguiente tabla incluye la información desde la fecha de emisión y hasta el 31 de diciembre de 2021 sobre los Derechos al Cobro:

| Resumen de Fondo | Valor Nominal | Valor Presente Neto |
|--|----------------|---------------------|
| Derechos al Cobro Cedidos | | |
| Crédito Simple (Informativo) | 119,039,643.91 | - |
| Arrendamiento Financiero (Informativo) | 493,325.78 | - |
| Arrendamiento Puro (Informativo) | - | 184,618,371.53 |
| Total de Cartera 31/12/2021 | - | - |
| Cartera Inelegible por la Asignación | - | - |
| Derechos al Cobro Inelegibles por Exceso en el Plazo de la Emisión | - | - |
| Derechos al Cobro Inelegibles por no pago en Cuentas del Fideicomiso | - | - |
| Derechos al Cobro Incumplidos | - | - |
| Exceso de Concentración por Cliente | - | 796,936.31 |
| Exceso de Concentración por Industria | - | - |
| Exceso de Concentración por Depósitos en Garantía | - | 2,007,785.40 |

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Exceso / Faltante de Concentración por Producto | - | - |
| Total de Cartera Elegible 31/12/2021 | 119,864,891.72 | 181,813,649.82 |

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Monto de la Emisión | 250,000,000.00 |
| Saldo Insoluto de la Emisión | 250,000,000.00 |

| | |
|--|---------------|
| Fondo de Mantenimiento (Cuenta No. 0118022003) | - |
| Fondo de Reserva (Cuenta No. 0118022011) | - |
| Fondo de Pagos Mensuales (Cuenta No. 0118022054) | - |
| Fondo para Nuevos Derechos al Cobro (CuentaNo. 0118022062) | 55,155,095.84 |

| | |
|--|---|
| Total de Fondos para el Cliente esta Semana | - |
| Cobranza de Derechos de Cobro no cedidos al Fideicomiso | - |
| Fondos pendientes de pago Semana anterior | - |
| Pago para el Cliente Aforo para Repartir Excedentes (1.37) | - |
| Fondo General (Después de Fondeo) | - |

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Aforo Mensual | 1.4273 |
| Aforo de la Emisión | - |
| Aforo Remedial | 1.4600 |
| Aforo para Repartir Excedentes | 2.2500 |
| Aforo Mínimo | 1.4400 |

| | |
|--|--------------|
| Tasa de Interés Bruta Anual | 7.98% |
| Tasa de Descuento | 8.47% |
| Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Tasa Fija | 20.31 |
| Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Tasa Variable | 9.50 |

Las cifras contenidas en la tabla anterior NO son indicativas necesariamente de un desempeño futuro. El desempeño futuro de los Derechos al Cobro que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso depende principalmente del cumplimiento de cualquier Deudor respecto a sus obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento o los Contratos de Crédito, y no se puede asegurar que el desempeño de un período específico o su comparación con el mismo período del año anterior se vayan a traducir en un desempeño similar a futuro.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Los Derechos al Cobro representan todos los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades correspondientes a las rentas, pagos de principal, intereses, comisiones, seguros, penas convencionales y accesorios, en

su caso, y cualesquiera otras cantidades pagaderas por los Deudores (incluyendo, en su caso, penalidades por incumplimiento y retraso) derivadas de los Contratos de Arrendamiento, de los Contratos de Crédito y de los documentos relacionados con los mismos, incluyendo, sin limitar, las Garantías, los Pagarés, así como todos los documentos, títulos o instrumentos que dan origen o amparan las obligaciones de pago respectivas, tanto frente a los Clientes como frente a cualquier otro Deudor, en el entendido de que los Derechos al Cobro no incluirán (i) derechos al cobro frente a Afiliadas del Fideicomitente, ni (iii) Depósitos en Garantía, en su caso.

Los principales activos están representados por la cartera de derechos al cobro derivada de las operaciones de arrendamiento y crédito que realiza el Fideicomitente. Los Derechos al Cobro se encontrarán amparados por Contratos de Arrendamiento y Contratos de Crédito, respectivamente, por los montos establecidos en los contratos correspondientes.

Es importante mencionar que los Derechos al Cobro que se transmitan al Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los Contratos de Factoraje, provendrán de las actividades de arrendamiento puro y financiero y de crédito simple que el Fideicomitente lleva a cabo con sus clientes.

La información de la presente sección se encuentra descrita a detalle en las secciones “Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos” y “Desempeño de los activos” del presente reporte anual.

La siguiente tabla muestra la concentración geográfica de los Derechos al Cobro Transmitidos al cierre del mes de diciembre de 2021.

| Estado | V.P.N. /Capital | Valor Nominal | Valor de los Derechos al Cobro Cedidos | # Contratos | % |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|--|-------------|-------------|
| Ciudad de Mexico | 86,846,379.20 | 80,235,954.68 | 167,082,333.88 | 145 | 54.874% |
| Estado de Mexico | 17,736,398.03 | 23,162,275.29 | 40,898,673.32 | 46 | 13.432% |
| Quintana Roo | 22,185,724.20 | 11,742,426.56 | 33,928,150.76 | 20 | 11.143% |
| Sinaloa | 17,606,730.59 | 717,989.24 | 18,324,719.83 | 35 | 6.018% |
| Yucatán | 11,043,283.75 | 841,044.27 | 11,884,328.02 | 3 | 3.903% |
| Baja California | 12,229,974.31 | - | 12,229,974.31 | 3 | 4.017% |
| Baja California Sur | 6,388,084.06 | - | 6,388,084.06 | 54 | 2.098% |
| Querétaro | 3,117,453.43 | 3,165,201.68 | 6,282,655.11 | 3 | 2.063% |
| Veracruz | 6,023,136.50 | - | 6,023,136.50 | 8 | 1.978% |
| Guanajuato | 530,696.20 | - | 530,696.20 | 2 | 0.174% |
| Nuevo Leon | 509,047.19 | - | 509,047.19 | 1 | 0.167% |
| Morelos | 401,464.07 | - | 401,464.07 | 1 | 0.132% |
| Total | 184,618,371.53 | 119,864,891.72 | 304,483,263.25 | 321 | 100% |

Al cierre del mes de diciembre de 2021 los 10 clientes con mayor saldo de Derechos al Cobro vigentes representaban el 29.85% del Total del saldo de Derechos al Cobro vigentes según se muestra en la siguiente tabla:

| Número de Cliente | Nombre del Cliente | Valor de los Derechos al Cobro Cedidos | % | suma % |
|-------------------|--------------------|--|-------|--------|
| TTO191104SU3 | CLIENTE 1 | 12,487,356.59 | 4.10% | 4.10% |
| IGZ1707041L7 | CLIENTE 2 | 12,229,974.31 | 4.02% | 8.12% |
| CFM1611299B2 | CLIENTE 3 | 11,043,283.75 | 3.63% | 11.74% |
| OAM1712113C6 | CLIENTE 4 | 9,137,974.03 | 3.00% | 14.75% |
| FDT1501098G3 | CLIENTE 5 | 8,823,731.11 | 2.90% | 17.64% |

| | | | | |
|---|------------|-----------------------|---------------|--------|
| AHS1903115S6 | CLIENTE 6 | 8,039,704.54 | 2.64% | 20.28% |
| TCO800325PJ4 | CLIENTE 7 | 8,034,864.09 | 2.64% | 22.92% |
| LEL1310119G5 | CLIENTE 8 | 7,205,873.11 | 2.37% | 25.29% |
| MCM2102165C7 | CLIENTE 9 | 7,193,236.44 | 2.36% | 27.65% |
| LAT110824BJ4 | CLIENTE 10 | 6,704,246.58 | 2.20% | 29.85% |
| 10 clientes de 117 representan | | 90,900,244.56 | 29.85% | |
| Total de Derechos al Cobro Cedidos | | 304,483,263.25 | | |

Cifras en Pesos

En la siguiente tabla se muestra la concentración por industria de los Derechos al Cobro Transmitidos al cierre del mes de diciembre de 2021:

| Industria | V.P.N. | Valor Nominal | Valor de los Derechos al Cobro Cedidos | % | Exceso | Límite |
|---|---------------|---------------|--|---------|--------|---------|
| INDUSTRIA TEXTIL (FABRICACION DE: HILADOS Y TEJIDOS) | - | 33,530,253.74 | 33,530,253.74 | 11.012% | - | 30.000% |
| RESTAURANTE | 28,816,446.87 | 4,748,199.61 | 33,564,646.48 | 11.023% | - | 30.000% |
| CONSTRUCCION DE INMUEBLES | 27,281,428.85 | 6,155,201.68 | 33,436,630.53 | 10.981% | - | 30.000% |
| GIMNASIO | 23,981,503.03 | - | 23,981,503.03 | 7.876% | - | 30.000% |
| ADMINISTRACION DE INMUEBLES | 10,224,998.43 | 10,076,385.29 | 20,301,383.72 | 6.667% | - | 30.000% |
| HOTEL | 13,680,484.55 | 5,717,821.19 | 19,398,305.74 | 6.371% | - | 30.000% |
| HOSPITALES SANATORIOS CLINICAS Y MATERNIDADES | 13,579,633.89 | - | 13,579,633.89 | 4.460% | - | 30.000% |
| FABRICACION DE ARTICULOS DE POLIETILENO | 5,635,440.36 | 4,363,452.91 | 9,998,893.27 | 3.284% | - | 30.000% |
| FABRICACION DE OTROS ARTICULOS DE METAL NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE | 8,034,864.09 | - | 8,034,864.09 | 2.639% | - | 30.000% |
| COMPRVENTA DE ROPA | - | 7,236,661.87 | 7,236,661.87 | 2.377% | - | 30.000% |
| TRANSPORTE DE CARGA FORANEA | 6,225,550.60 | - | 6,225,550.60 | 2.045% | - | 30.000% |
| EXTRACCION Y BENEFICIO DE COBRE PLOMO ZINC Y OTROS MINERALES NO FERROSOS | 6,023,136.50 | - | 6,023,136.50 | 1.978% | - | 30.000% |
| SERVICIOS DE INSTALACION Y MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA Y EQUIPO POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS | 6,064,282.58 | - | 6,064,282.58 | 1.992% | - | 30.000% |
| FABRICACION DE OTROS ARTICULOS DE ALUMINIO | 5,262,494.83 | - | 5,262,494.83 | 1.728% | - | 30.000% |
| AGENCIA DE PUBLICIDAD | 3,309,302.72 | 1,797,060.44 | 5,106,363.16 | 1.677% | - | 30.000% |
| SERVICIOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE EN GENERAL | 5,068,185.97 | - | 5,068,185.97 | 1.665% | - | 30.000% |
| SERVICIOS DE CONTADURIA Y AUDITORIA; INCLUSO TENEDURIA DE LIBROS | - | 4,173,634.55 | 4,173,634.55 | 1.371% | - | 30.000% |
| FABRICACION DE ACCESORIOS PARA LA INDUSTRIA TEXTIL | - | 4,146,941.26 | 4,146,941.26 | 1.362% | - | 30.000% |
| OTROS SERVS. DE TELECOMUNICACIONES (EXCEPTO RADIO. | - | 3,703,327.48 | 3,703,327.48 | 1.216% | - | 30.000% |
| GRABACION DE SONIDO EN PELICULAS | 3,654,114.10 | - | 3,654,114.10 | 1.200% | - | 30.000% |
| COMPRVENTA DE ALIMENTOS PARA AVES Y OTROS ANIMALES | - | 3,556,413.84 | 3,556,413.84 | 1.168% | - | 30.000% |
| USUARIOS MENORES DE COMERCIO | - | 3,402,252.99 | 3,402,252.99 | 1.117% | - | 30.000% |
| FABRICACION DE PRENDAS DE VESTIR Y OTROS ARTICULOS CONFECCIONADOS CON TEXTILES Y OTROS MATERIALES EXCEPTO CALZADO | - | 2,982,086.22 | 2,982,086.22 | 0.979% | - | 30.000% |
| SERVICIOS RELACIONADOS CON INMUEBLES | 3,095,357.02 | - | 3,095,357.02 | 1.017% | - | 30.000% |
| COMPRVENTA DE PERFUMES | - | 2,747,896.50 | 2,747,896.50 | 0.902% | - | 30.000% |
| COMPRVENTA DE OTROS PRODUCTOS TEXTILES | - | 2,659,342.07 | 2,659,342.07 | 0.873% | - | 30.000% |
| SERVICIOS DE AGENCIAS DE COLOCACION Y SELECCION DE PERSONAL | 607,079.95 | 1,797,060.44 | 2,404,140.39 | 0.790% | - | 30.000% |

| | | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|---|---------|
| AGENCIA DE TURISMO | 2,536,603.46 | - | 2,536,603.46 | 0.833% | - | 30.000% |
| COMPRAVENTA DE TELAS | - | 2,370,000.00 | 2,370,000.00 | 0.778% | - | 30.000% |
| EMPRESA DE SERVICIO DE LIMPIEZA | - | 2,233,298.97 | 2,233,298.97 | 0.733% | - | 30.000% |
| COMPRAVENTA DE ARTICULOS DE FERRETERIA | 2,196,769.72 | - | 2,196,769.72 | 0.721% | - | 30.000% |
| EMPLEADO PRIVADO | - | 2,139,344.72 | 2,139,344.72 | 0.703% | - | 30.000% |
| ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES RESIDENCIALES | - | 1,994,395.00 | 1,994,395.00 | 0.655% | - | 30.000% |
| COMPRAVENTA DE VINOS Y LICORES | - | 1,978,510.14 | 1,978,510.14 | 0.650% | - | 30.000% |
| EDICION DE LIBROS | - | 1,770,617.55 | 1,770,617.55 | 0.582% | - | 30.000% |
| CENTRO DEPORTIVO | 1,709,725.90 | - | 1,709,725.90 | 0.562% | - | 30.000% |
| FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS FARMACEUTICOS Y MEDICAMENTOS | 1,694,991.71 | - | 1,694,991.71 | 0.557% | - | 30.000% |
| EMPACADORA DE CARNE | 1,422,461.72 | - | 1,422,461.72 | 0.467% | - | 30.000% |
| TIENDAS DE DEPARTAMENTOS ESPECIALIZADOS EXCEPTO DE COMESTIBLES | 1,093,942.52 | - | 1,093,942.52 | 0.359% | - | 30.000% |
| FABRICACION Y ENSAMBLE DE MAQUINARIA, EQUIPO, APAR | - | 1,209,076.29 | 1,209,076.29 | 0.397% | - | 30.000% |
| ALQUILER O RENTA DE AUTOMOVILES SIN CHOFER | 1,281,125.96 | - | 1,281,125.96 | 0.421% | - | 30.000% |
| DESARROLLADORES DE VIVIENDA | - | 841,044.27 | 841,044.27 | 0.276% | - | 30.000% |
| FABRICACION DE SACOS Y BOLSAS DE PAPEL PARA ENVASE | - | 824,913.71 | 824,913.71 | 0.271% | - | 30.000% |
| SERVICIOS DE FISIOTERAPIABANCOS DE SANGRE Y OTROS SERVICIOS MEDICOS | 754,300.52 | - | 754,300.52 | 0.248% | - | 30.000% |
| SERVICIO DE INVESTIGACION DE MERCADOSOLVENCIA FINANCIERA, DE PATENTESY MARCAS INDUSTRIALES Y OTROS SIMILARES | - | 241,532.02 | 241,532.02 | 0.079% | - | 30.000% |
| SERVICIOS PROFESIONALES Y TECNICOS | 274,801.36 | 422,623.49 | 697,424.85 | 0.229% | - | 30.000% |
| SERVICIOS DE ASESORIA Y ESTUDIOS TECNICOS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA (INCLUSO DISEÑO INDUSTRIAL) | - | 493,325.78 | 493,325.78 | 0.162% | - | 30.000% |
| SERVICIOS RECREATIVOS Y DE ESPARCIMIENTO | 411,281.99 | - | 411,281.99 | 0.135% | - | 30.000% |
| COMPRAVENTA DE ARTICULOS PARA DEPORTE | 386,868.47 | - | 386,868.47 | 0.127% | - | 30.000% |
| COMPRAVENTA DE ARTICULOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE | - | 331,922.03 | 331,922.03 | 0.109% | - | 30.000% |
| SERVICIOS DE BUFETES JURIDICOS | - | 139,706.75 | 139,706.75 | 0.046% | - | 30.000% |
| FABRICACION DE PERFUMES Y COSMETICOS | 120,487.90 | - | 120,487.90 | 0.040% | - | 30.000% |
| COMPRAVENTA DE CALZADO | - | 80,588.92 | 80,588.92 | 0.026% | - | 30.000% |
| COMPRAVENTA EN TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y DE DEPARTAMENTOS ESPECIALIZADOS POR LINEA DE MERCANCIAS | 87,938.57 | - | 87,938.57 | 0.029% | - | 30.000% |
| USUARIOS MENORES DE SERVICIOS | 77,633.94 | - | 77,633.94 | 0.025% | - | 30.000% |
| COMPRAVENTA DE EQUIPO DE PROCESAMIENTO ELECTRONICO DE DATOS | 25,133.45 | - | 25,133.45 | 0.008% | - | 30.000% |
| | 184,618,371.53 | 119,864,891.72 | 304,483,263.25 | 100.000% | - | |

Variación en saldo y en número de activos

| Comportamiento Colateral | Valor Nominal/VPN |
|--|-------------------|
| Saldo en Cartera al Inicio del Período 10/12/2021 | - |

| | |
|---|-----------------------|
| Derechos al Cobro Cedidos | 309,213,727.00 |
| Rembolsos, Bonificaciones y Cancelaciones | (1,088,699.27) |
| Aplicaciones a la cartera (cobranza) | (3,641,764.48) |
| Saldo en Cartera al Final del Período 31/12/2021 | 304,483,263.25 |

| Mes 2021 | Saldo Cartera al Inicio del Período | Número de Contratos | Contratos Nuevos Cedidos en el Período | Contratos por Renovación Cedidos en el Período | Aplicaciones de Cartera | Saldo Cartera al Final del Período | Número de Contratos |
|-----------|-------------------------------------|---------------------|--|--|-------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Diciembre | 309,213,727 | 321 | - | - | (4,730,464) | 304,483,263 | 321 |
| | | | | | Variación | -1.53% | 0.00% |

Cifras en Pesos

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

| Mes 2021 | Valor Nominal de los Derechos al Cobro | Vigente | 1 - 30 días | 31 - 60 días | 61 - 90 días |
|-----------|--|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Diciembre | 304,483,263 | 304,483,263 | 100.00% | - | 0.00% |
| | | | | - | 0.00% |

Cifras en Pesos

Garantías sobre los activos

Los Derechos al Cobro podrán, en su caso, ser garantizados con cualquier fianza, prenda, hipoteca, fideicomiso, carta de crédito, depósito u otro gravamen o garantía.

Emisiones de valores

Durante el periodo que se está reportando y a la fecha de presentación del presente reporte anual, no se realizó ninguna emisión de valores adicionales respaldados por los mismos bienes.

Desempeño de los valores emitidos

| | |
|--------------------------------|---|
| Clave de Pizarra | SERFICB |
| Serie | 21 |
| Autorización CNBV | 153/10027025/2021 de fecha 29 de noviembre de 2021 |
| Fecha de emisión | 10 de diciembre de 2021 |
| Fecha de vencimiento | 10 de diciembre de 2026 |
| Denominación de los Títulos | Pesos |
| Valor nominal de cada título | \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno |
| Total de títulos de la emisión | 2'500,000 (dos millones quinientos mil) |
| Monto de la Oferta | \$250'000,000.00 (doscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) |
| Representante Común | Masari, Casa de Bolsa, S.A |

| Calificadora | Calificación Inicial | Fecha de Calificación Inicial | Calificación Actual | Fecha de Calificación Actual |
|--------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------------|
| HR Ratings | HR AAA+ (E) | 29/09/2021 | HR AAA+ (E) | 08/04/2022 |
| S&P Global Ratings | mxAA (sf) | 31/08/2021 | mxAA (sf) | No Aplica |
| Verum | AAA/M (e) | 04/11/2021 | AAA/M (e) | No Aplica |

A partir de la Fecha de la Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre su Saldo Insoluto, a una tasa de interés que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que regirá para el Periodo de Intereses respectivo, para lo cual deberá efectuar el siguiente cálculo, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante:

La tasa de interés bruto anual se calculará mediante la adición de 275 (doscientos setenta y cinco) puntos base (el "Margen"), a la tasa de interés interbancaria de equilibrio a plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la "TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de

comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, o en su defecto, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha.

En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que publique Banco de México como tasa sustituta a la Tasa de Interés de Referencia, al plazo más cercano a la duración del Periodo de Intereses y el día anterior más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la "Tasa Sustituta").

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta, según corresponda, capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \left(\frac{TIIIE}{36000} * PL \right) \right)^{NDE/PL} - 1 \right] * \left(\frac{36000}{NDE} \right)$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente.

TIIIE = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.

PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o de la Tasa Sustituta en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TB = TC + M$$

En donde:

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente.

M = Margen

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán en las Fechas de Pago de intereses señaladas en el calendario que se incluye en la Sección 11 del Título, o si cualquiera de dichas fechas no fuere Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin que esto sea considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión; en el entendido de que el primer pago de intereses se realizará el día 10 de enero de 2022.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computarán a partir de la Fecha de la Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo de Intereses es de 7.98% (siete punto noventa y ocho por ciento)

Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I* = Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda.
VN = Valor nominal o Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente.

A partir de la fecha de la emisión y hasta el 31 de diciembre del 2021 no se ha realizado pago de principal o intereses.

Información relevante del periodo

INFORMACIÓN RELEVANTE RESPECTO A LOS DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN

- i. Con fecha 24 de noviembre de 2021, el Fideicomitente, en calidad de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y administrador, Banco Actinver Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver e, en su carácter de fiduciario, y Masari, Casa de Bolsa, S.A., en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193 (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación.
- ii. Con fecha 8 de diciembre de 2021, el Fideicomitente, en calidad de factorado, y el Fiduciario, en calidad de factorante, celebrado Contrato de Factoraje, por virtud del cual el Fideicomitente se obligó a transmitir Derechos al Cobro al Fiduciario.
- iii. Con fecha 8 de diciembre de 2021, el Administrador, en dicho carácter, y el Fiduciario celebraron el Contrato de Servicios, por virtud del cual el Administrador se comprometió a prestar, entre otros, ciertos servicios de administración y cobranza en relación con los Derechos al Cobro Transmitidos.
- iv. Con fecha 29 de noviembre de 2021, el Fiduciario obtuvo: (i) la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para llevar a cabo la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el Registro Nacional de Valores, bajo la modalidad de un programa de colocación con carácter revolvente, en el que se prevé la posibilidad de realizar emisiones, ofertas públicas y colocaciones de certificados bursátiles fiduciarios, en forma sucesiva, por un monto total de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, así como la divulgación de los documentos correspondientes a la primera emisión y oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios al amparo del Programa, según consta en el oficio No. 153/10027025/2021, y (ii) la opinión favorable de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. para que los certificados bursátiles fiduciarios que sean emitidos al amparo del Programa sean listados en el listado correspondiente de la Bolsa.

INCUMPLIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y PROCESOS LEGALES

Desde la fecha de constitución del Contrato del Fideicomiso y a la fecha de presentación del presente reporte anual:

1. No existe ningún incumplimiento a los Documentos de la Operación;
2. No existe ningún incumplimiento al pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios SERFICB serie 21, mismos que se han realizado en tiempo y forma;
3. En relación con los Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existe procedimiento legal pendiente en contra del Administrador, Administrador Maestro, Fiduciario y/o Representante Común,
4. En relación con los Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existieron procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte.

EVENTOS RELEVANTES**Abril 08, 2022 - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión SERFICB 21 por un monto de P\$250m tras conocer sus características finales**

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra SERFICB 21 se basa en la Mora Máxima (MM) que soporta la Emisión en un escenario de alto estrés, de 53.2%, comparado con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) del portafolio originado por Serfímex de 6.1%, lo que resulta en una Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 8.7 veces (x), (vs. 54.9%, 6.1% y 9.0x en el análisis anterior). Es importante mencionar que las características de la Emisión en cuanto a aforos, prelación de pagos, fondos de reserva y esquemas de amortización se mantuvieron en línea con respecto al análisis anterior. Por otro lado, se mostró un cambio en los Criterios de Elegibilidad, en donde los Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento o de Contratos de Crédito determinados a tasa variable, la sobretasa aplicable sea, al menos, de 7.0% (vs. 9.0% respectivamente en el análisis anterior). Adicionalmente, se mantienen adecuados Criterios de Elegibilidad que limitan la concentración de clientes principales y sector, así como una fortaleza operativa con la participación de un Administrador Maestro, la constitución de un Fondo de Mantenimiento, Fondo de Reservas y Pago Mensuales y un proceso de auditoría de expedientes.

Para mayor información al evento relevante favor de referirse a la publicación realizada en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (<https://www.bmv.com.mx>)

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

A efecto de cubrir cualquier diferencia entre los rendimientos generados por los Derechos al Cobro Transmitidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y los devengados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes, el Fiduciario, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, podrá celebrar contratos de operaciones financieras derivadas o cobertura o ser designado como beneficiario preferente o le sean cedidos los derechos de dichos contratos.

Con base a lo anterior, con fecha 02 de diciembre de 2021, la Compañía celebró un contrato marco para operaciones financieras derivadas con opciones de tasa con BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple, con una duración de 4 años, con fecha de inicio 10 de diciembre de 2021 y fecha de vencimiento 10 de diciembre de 2025.

Estas operaciones tienen por objeto mitigar el efecto que una variación en la tasa de interés podría suponer sobre la deuda contratada. La tasa es revisada en forma mensual

Las opciones requieren el pago de una prima (Up Front) que se amortiza durante el periodo cubierto. Al 31 de diciembre 2021, el importe de la prima pendiente de amortizar ascendió \$9,076.

| <u>Institución</u> | <u>Fecha de contrato</u> | <u>Fecha de vencimiento</u> | <u>Monto nacional</u> | <u>Tasa de interés pactada</u> | <u>Monto cubierto al 31 de diciembre de 2021</u> |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|--|
| BBVA México, S.A. | 02 de diciembre de 2021 | 10 de diciembre de 2025 | 250,000 | 7.50% | 250,000 |

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera por el año terminado al 31 diciembre de 2021 incluida en este reporte anual debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen en la sección “*Anexos*” del presente reporte anual.

Los estados financieros y sus notas se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad International Accounting Standards Board, “IASB” por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a la Circular Única de Emisoras. Asimismo, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, tales como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la estructura de la transacción o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

Balance y resultados del fideicomiso

**Estado de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)**

| | 2021 |
|-------------------------------------|--------------------|
| <u>Activo</u> | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 55,098,545 |
| Derechos de cobro | 304,483,263 |
| Total activo | 359,581,808 |

Pasivo

| | |
|--|--------------------|
| Obligaciones sobre certificados bursátiles | 250,000,000 |
| Total pasivo | 250,000,000 |
| Patrimonio | 109,470,850 |
| Resultado del periodo | 110,958 |
| Total del patrimonio | 109,581,808 |
| Total del pasivo y patrimonio | 359,581,808 |

Estado de Resultados

Por el periodo del 24 (fecha de constitución) de noviembre al 31 de diciembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

| | |
|------------------------------|----------------|
| | 2021 |
| Ingresos por intereses | 110,958 |
| Resultado del periodo | 110,958 |

Origen y aplicación de recursos**Estado de Resultados**

Por el periodo del 24 (fecha de constitución) de noviembre al 31 de diciembre de 2021
(cifras expresadas en pesos)

2021

Flujos de efectivo por actividades de operación

| | |
|---|-------------------|
| Ingresos por intereses | 110,958 |
| Emisión de certificados bursátiles | 250,000,000 |
| Transferencia de activos al fideicomitente | (195,012,413) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | 55,098,545 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | - |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 55,098,545 |

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Las Cuentas del Fideicomiso están bajo la titularidad y control del Fiduciario; en el entendido que el Administrador tendrá el derecho, más no la obligación, de realizar depósitos y a instruir al Fiduciario a realizar retiros, siempre y cuando se realicen en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, o realizar otras transacciones respecto de dichas Cuentas del Fideicomiso.

En términos de la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso el Fiduciario mantiene 9 cuentas abiertas, 1 cuenta en ACTINVER como Cuenta de Colocación, 1 cuenta en Banco del Bajío como Cuenta Concentradora, 7 cuentas en BBVA México, identificadas como, Cuenta de Ingresos, Cuenta Concentradora, Fondo de Mantenimiento, Fondo de Reserva, Fondo de Pagos Mensuales, Fondo para Nuevos Derechos al Cobro y Fondo General.

Las cantidades que se recibieron en la Cuenta de Colocación en la Fecha de la Emisión como producto de la primera Emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Fideicomiso, se distribuyeron en términos de la Cláusula 8. del Contrato de Fideicomiso, la cual se detalla a continuación:

En primer lugar, al pago de los Gastos de la Emisión, según hayan quedado establecidos en la primera Sesión del Comité de Emisión o en la carta de instrucciones dirigida al Fiduciario, previa entrega de las facturas que acrediten el gasto por pagar o, en su defecto, la carta compromiso emitida por el beneficiario del pago para entregar la factura correspondiente dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de la Emisión, en el entendido de que el Fiduciario no llevará a cabo pago alguno que no esté acreditado con las facturas o cartas compromiso correspondientes por los montos y por las cantidades exactas que previamente se le hayan instruido por concepto de Gastos de la Emisión.

En segundo lugar, en caso de que el Comité de Emisión así lo haya aprobado, las cantidades que sean necesarias para constituir el Fondo de Reserva.

En tercer lugar, al pago de la Contraprestación de los Derechos al Cobro Transmitidos en o antes de la Fecha de la Emisión, de acuerdo con lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Factoraje; en el entendido de que, de

conformidad con las instrucciones que, en su caso, gire el Comité de Emisión o el Fideicomitente, las cantidades correspondientes a dicha Contraprestación serán destinadas por el Fiduciario para pagar a nombre y por cuenta del Fideicomitente la deuda existente que, en su caso, se describa en el acta de la Sesión del Comité de Emisión correspondiente, y cubrir los gastos, impuestos, derechos y cualesquier otras cantidades que resulten necesarias para obtener la liberación de cualesquier Gravámenes que hubieren sido constituidos sobre Derechos al Cobro en relación con dicha deuda existente y aportar los Derechos al Cobro al presente Fideicomiso, y

En cuarto lugar, en caso de que el Comité de Emisión así lo haya aprobado, las cantidades que sean necesarias para constituir el Fondo para Nuevos Derechos al Cobro.

La siguiente tabla muestra el comportamiento de la Cuenta de Colocación durante el periodo 2021 y las variaciones que en ella se presentan corresponden al funcionamiento de las cuentas previamente descritas (cifras expresadas en miles pesos):

| Concepto/Cuenta | Cuenta de Colocación |
|--|-----------------------|
| Saldo inicial Bancos e Inversiones | - |
| Ingresos: | 250,135,284.18 |
| Monto recibido de la Emisión | 250,000,000.00 |
| Intereses Generados | 135,284.18 |
| Egresos: | 195,036,738.98 |
| Gastos de la Emisión | 12,150,552.28 |
| Pago de la deuda existente / Contraprestación | 182,861,860.72 |
| ISR Retenido | 24,325.98 |
| Saldo Final | 55,098,545.20 |
| Saldo Final según estado de Cuenta | |
| Diferencia | 55,098,545.20 |

La Cuenta Concentradora, Cuentas de Ingresos, Fondo de Mantenimiento, Fondo de Reserva, Fondo de Pagos Mesuales, Fondo para Nuevos Derechos al Cobro y Fondo General no presentaron movimientos durante el periodo que se está reportando

Índices y razones financieras

Toda vez que la finalidad del contrato de Fideicomiso consiste en la administración de recursos, las razones financieras vigentes de acuerdo con la normatividad actual, no le son aplicables y no son utilizadas para la evaluación del fideicomiso, debido a que el indicador obtenido no es representativo para poder interpretar su situación financiera.

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por Mazars Auditores, S. de R.L. de C.V., auditores independientes, quienes emitieron su opinión sin salvedades y los cuales se incluyen en la sección “*Anexos*” del presente reporte anual.

En cumplimiento de las disposiciones legales que establecen que un auditor externo independiente, Mazars Auditores, S. de R.L. de C.V. cuenta con experiencia profesional requerida en materia financiera, además de que cumple con los requisitos de independencia estipulados por la Circular Única de Auditores Externos.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Además de los Fideicomisos y los Documentos de la Operación, los cuales han sido y serán celebrados, según corresponda, en condiciones de mercado, el Fiduciario (actuando con tal carácter) no ha celebrado otros convenios o contratos con el Fideicomitente que pudieran ser relevantes para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver puede prestarle servicios financieros u otros servicios a Serfimec y a sus respectivas Afiliadas en el curso ordinario de su negocio.

Por su parte, el Administrador Maestro de la operación será TECC, quien es una empresa independiente del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador. Asimismo, a esta fecha, no existen relaciones jurídicas, comerciales o corporativas entre TECC y el Fideicomitente, por lo que consideramos que no existe ningún conflicto de interés.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Masari, Casa de Bolsa, S.A., Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. y Serfimec Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., esperan que todos los empleados divulguen de inmediato cualquier situación en la cual ellos estén o podrían estar involucrados y que podría resultar en un conflicto de interés real o potencial.

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el ejercicio 2021 no se celebraron Asambleas de Tenedores

Al Comité Técnico
Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago no. 5193
(Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

En cumplimiento del artículo 33 fracción I inciso b.1.2) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de valores y otros participantes del Mercado de Valores vigentes, los suscritos manifestamos bajo protesta decir verdad que los estados financieros que contiene el presente reporte anual comprendido por el periodo comprendido entre el 24 de noviembre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2021 fueron dictaminados con fecha 17 de mayo de 2022 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no 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 reporte anual 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 su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Mazars Auditores, S. de R. L. de C.V.



C. P. C. Francisco Javier Quiroz Sandoval
Socio
17 de mayo de 2022

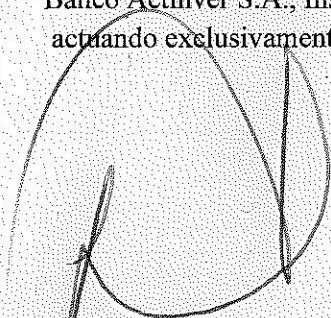


C. P. C. Jorge Enrique Santibañez Fajardo
Representante Legal
17 de mayo de 2022

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5193 (SERFICB 21)



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

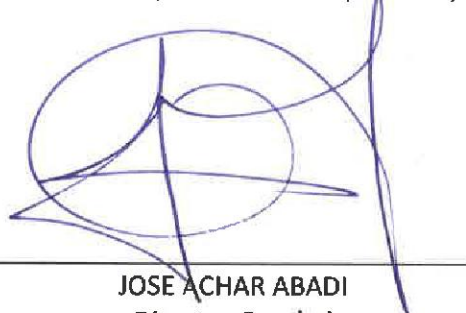


Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual 2021 de la emisión SERFICB 21

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

SERFIMEX CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R.



JOSE ACHAR ABADI
Director General



VÍCTOR MANUEL PÉREZ GARCÍA
Titular del Área de Finanzas



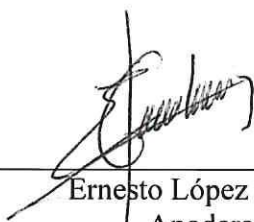
JORGE ENRIQUE FUENTES CALDERÓN
Titular del Área Jurídica

La presente hoja de firmas forma parte integral del Reporte Anual del ejercicio 2021 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago de Certificados Bursátiles Fiduciarios número 5193.

El Representante Común.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

**Reporte Anual 2021
Fideicomiso 5193
SERFICB 21**



Ernesto López Quezada
Apoderado
Masari, Casa de Bolsa, S.A.

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador u operador de los activos fideicomitados, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

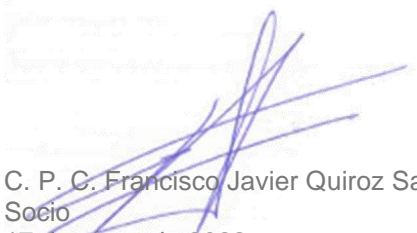
Al Comité Técnico
Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago no. 5193
(Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

En cumplimiento del artículo 33 fracción I inciso b.1.2) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de valores y otros participantes del Mercado de Valores vigentes, los suscritos manifestamos bajo protesta decir verdad que los estados financieros que contiene el presente reporte anual comprendido por el periodo comprendido entre el 24 de noviembre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2021 fueron dictaminados con fecha 17 de mayo de 2022 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no 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 reporte anual 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 su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Mazars Auditores, S. de R. L. de C.V.



C. P. C. Francisco Javier Quiroz Sandoval
Socio
17 de mayo de 2022

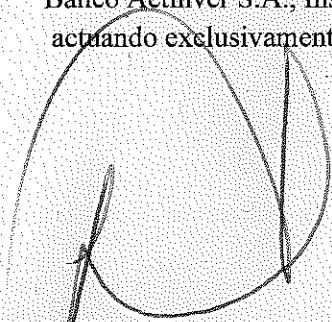


C. P. C. Jorge Enrique Santibañez Fajardo
Representante Legal
17 de mayo de 2022


El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 5193 (SERFICB 21)



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario



Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual 2021 de la emisión SERFICB 21

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

SERFIMEX CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R.



JOSE ACHAR ABADI
Director General



VÍCTOR MANUEL PÉREZ GARCÍA
Titular del Área de Finanzas



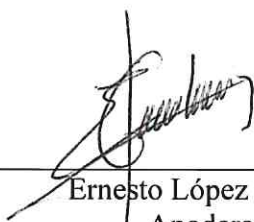
JORGE ENRIQUE FUENTES CALDERÓN
Titular del Área Jurídica

La presente hoja de firmas forma parte integral del Reporte Anual del ejercicio 2021 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago de Certificados Bursátiles Fiduciarios número 5193.

El Representante Común.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

**Reporte Anual 2021
Fideicomiso 5193
SERFICB 21**



Ernesto López Quezada
Apoderado
Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable de
emisión, administración y
pago No. 5193**

(Banco Actinver, S.A. Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)

Estados financieros

31 de diciembre de 2021

Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193

(Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados financieros

31 de diciembre de 2021

Índice

| Contenido | Página |
|---|---------------|
| Informe de los auditores independientes | 1 |
| Estados de situación financiera | 5 |
| Estados de resultados | 6 |
| Estados de cambios en el capital contable | 7 |
| Estados de flujos de efectivo | 8 |
| Notas sobre los estados financieros | 9 a 18 |

Informe de los auditores independientes

Al Comité Técnico:

Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193
(Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193 (Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (el "fideicomiso"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 24 de noviembre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2021, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193 (Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 24 de noviembre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de nuestra opinión

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

Cuestión Clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Derechos de cobro y Obligaciones sobre certificados bursátiles \$304,483,263 y \$250,000,000, respectivamente, ver notas 5 y 7 a los estados financieros.

Cuestión clave de auditoría

La determinación del valor razonable de los derechos de cobro y de las obligaciones sobre certificados bursátiles, sobre los cuales se descuentan los flujos futuros de los activos y pasivos financieros involucra juicio de la Administración, basado en hechos observables, así como su experiencia. Los activos y pasivos financieros se determinan a costo amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados de los derechos de cobro y, de las obligaciones emitidas, con el importe neto en libros del activo y pasivo financiero, respectivamente.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos lo apropiado del registro de los derechos de cobro y certificados bursátiles; asimismo, evaluamos mediante pruebas selectivas, los supuestos e insumos utilizados por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo del costo amortizado (valor razonable) tanto de los derechos de cobro como de las obligaciones emitidas.

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al periodo comprendido del 31 de diciembre de 2021, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

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

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

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte en todo momento una desviación material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, manifestaciones intencionalmente erróneas, omisiones intencionales o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

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

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del Gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

Mazars Auditores, S. de R.L. de C.V.



C.P.C. Francisco J. Quiroz Sandoval
Socio

**Ciudad de México, México
a 17 de mayo de 2022**

Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193
(Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2c)

| <u>Activo</u> | <u>Nota</u> | <u>2021</u> | <u>Pasivo</u> | <u>Nota</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------------|-------------|-----------------------|--|-------------|-----------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4 | \$ 55,098,545 | Obligaciones sobre certificados bursátiles | 6 | \$ <u>250,000,000</u> |
| Derechos de cobro | 5 | 304,483,263 | Total pasivo | | <u>250,000,000</u> |
| | | | Patrimonio | 7 | 109,470,850 |
| | | | Resultado del periodo | | <u>110,958</u> |
| | | | Total del patrimonio | | <u>109,581,808</u> |
| Total activo | | <u>\$ 359,581,808</u> | Total del pasivo y patrimonio | | <u>\$ 359,581,808</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193
(Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

ESTADO DE RESULTADOS

Por el periodo del 24 de noviembre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2c)

| | <u>Nota</u> | <u>2021</u> |
|------------------------|-------------|--------------------------|
| Ingresos por intereses | 4 | \$ <u>110,958</u> |
| Resultado del periodo | | \$ <u><u>110,958</u></u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193
(Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el periodo del 24 de noviembre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en pesos - Nota 2c)

| | <u>Patrimonio</u> | <u>Resultado del periodo</u> | <u>Total del patrimonio</u> |
|--|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Aportación inicial de derechos de cobro | \$ 304,483,263 | \$ - | \$ 304,483,263 |
| Transferencia de activos al fideicomitente | (195,012,413) | - | (195,012,413) |
| Resultado del periodo | <u>-</u> | <u>110,958</u> | <u>110,958</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | <u>\$ 109,470,850</u> | <u>\$ 110,958</u> | <u>\$ 109,581,808</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193
(Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el periodo del 24 de noviembre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en pesos - Nota 2c)

| | | 2021 |
|---|----|---------------|
| <u>Flujos de efectivo por actividades de operación</u> | | |
| Ingresos por intereses | \$ | 110,958 |
| Emisión de certificados bursátiles | | 250,000,000 |
| Transferencia de activos al fideicomitente | | (195,012,413) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | | 55,098,545 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | | - |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | \$ | 55,098,545 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de emisión, administración y pago No. 5193
(Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en pesos - Nota 2c)

NOTA 1. ENTIDAD QUE REPORTA

El 24 de noviembre de 2021, se celebró el contrato de Fideicomiso de administración con carácter Irrevocable número 5193 (el “Fideicomiso”), con dirección en Prolongación Paseo de la Reforma No. 379, Piso 7, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01219 en la Ciudad de México, con una duración de 10 años, y se designó en calidad de Fideicomitente a Serfimex Capital, S. A. P. I. de C. V., SOFOM, E. N. R., o sus respectivos causahabientes y cesionarios permitidos (el “Fideicomitente”), como Fiduciario Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus causahabientes, cesionarios o sustitutos (el “Fiduciario”); con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación.

Al 31 de diciembre de 2021, el monto máximo de la emisión autorizado es la cantidad de hasta \$250,000,000, dividido en 2,500,000 títulos con valor nominal de \$100 cada uno.

De conformidad con el contrato celebrado entre el Fideicomiso y el Administrador, se estableció un Comité Técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia de este. El Comité Técnico tendrá entre sus funciones: a) aprobar los lineamientos de inversión iniciales del Fideicomiso, adquisición de activos, bienes o derechos, contratación de pasivos, cualquier desinversión de los activos netos del Fideicomiso y cualquier enajenación de activos, bienes o derechos, discutir y, en su caso, cualquier financiamiento acotado al nivel de apalancamiento establecido en el contrato, b) el diferimiento de la comisión por administración de conformidad con lo indicado en el contrato de administración; c) cualquier sustitución del valuador independiente; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean miembros independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto, entre otros.

El Fideicomiso es administrado por el Fideicomitente, quien tiene dentro de sus responsabilidades: a) instruir al Fiduciario para llevar a cabo las Inversiones en las empresas promovidas del componente de flujo en nombre y por cuenta del Fideicomiso, b) investigar, analizar y estructurar las inversiones potenciales, y tomar otras acciones requeridas con el fin de concretar dichas oportunidades de inversión, c) elaborar y entregar el reporte de inversiones, el reporte de rendimientos, d) elaborar de manera anual el estimado de los recursos que sean necesarios para cubrir los gastos de mantenimiento durante el resto de vigencia del Fideicomiso, e) guardar confidencialidad sobre la información de las empresas promovidas.

A continuación, se mencionan los aspectos más relevantes del Fideicomiso y sus actividades.

Estructura

Son partes del fideicomiso los siguientes:

| | |
|--|--|
| En calidad de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y Administrador: | Serfimex Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. |
| En calidad de fiduciario: | Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver |
| En calidad de representante común: | Masari, Casa de Bolsa, S.A. |

Entre los principales fines del Fideicomiso, se encuentran principalmente los siguientes:

- a) Que el Fiduciario mantenga la propiedad fiduciaria y la titularidad de los Derechos al Cobro Transmitidos y de los demás bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en un futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del contrato, de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones del contrato.
- b) Que el Fiduciario lleve a cabo todos los actos que se le instruyan y resulten necesarios o convenientes para que el Administrador Maestro o los fedatarios públicos o los prestadores de servicios que el Comité de Emisión o el Administrador le instruyan al Fiduciario, inscriban en el Registro Único de Garantías mobiliarias (RUG) (i) el contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 389 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC), a más tardar dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la fecha de la primera emisión que realice.
- c) Que de conformidad con los términos de la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y demás disposiciones aplicables, conforme a las instrucciones que reciba del Comité de Emisión, el Fiduciario lleve a cabo las acciones, y suscriba y celebre cualesquier documentos, solicitudes y notificaciones necesarios o convenientes para (i) actualizar o solicitar la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores, obtener la autorización para ofrecerlos públicamente y divulgar el prospecto de colocación, los suplementos y los avisos respectivos, y (ii) listar los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la BMV, así como suscribir los títulos que los documenten y depositarlos en Indeval, y cuando sea necesario, proceda a su canje.
- d) Que el Fiduciario reciba la totalidad de los recursos que se obtengan como producto de cada Emisión, o Reapertura, y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- e) que el Fiduciario conserve, invierta, custodie y administre los recursos provenientes de los Derechos al Cobro Transmitidos, así como cualquier otro recurso que aporte el Fideicomitente o que reciba por cualquier otro concepto conforme al contrato.

NOTA 2. AUTORIZACIÓN Y BASES DE PREPARACIÓN

Autorización

El 16 de mayo de 2022, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por Mauricio Rangel Laisequilla y Edgar Israel Valdez Ortiz como Delegados Fiduciarios de Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Administración del Fideicomiso.

Bases de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

b) Base de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los rubros de Derechos de cobro y Obligaciones sobre certificados bursátiles que se presentan a valor razonable al 31 de diciembre de 2021.

Los derechos de cobro corresponden a todos los derechos para cobrar, reclamar, demandar, recaudar y recibir todas y cada una de las cantidades correspondientes a las rentas, pagos de principal, intereses, comisiones, seguros, penas convencionales y accesorios, en su caso, y cualesquiera otras cantidades pagaderas por los Deudores (incluyendo, en su caso, penalidades por incumplimiento y retraso) derivadas de los Contratos de Arrendamiento, de los Contratos de Crédito y de los documentos relacionados con los mismos, incluyendo, sin limitar, las Garantías, los Pagarés, así como todos los documentos, títulos o instrumentos que dan origen o amparan las obligaciones de pago respectivas, tanto frente a los Clientes como frente a cualquier otro Deudor, en el entendido de que los Derechos al Cobro no incluirán (i) derechos al cobro frente a Afiliadas del Fideicomitente, ni (iii) Depósitos en Garantía, en su caso.

- i. Costo histórico: El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- ii. Valor razonable: Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

La administración considera que el valor en libros de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2021 es similar a su valor razonable.

c) Moneda funcional y de informe

La Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es igual a la moneda de registro y a su moneda de reporte.

d) Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

- *Juicios*

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en la nota 3(b) – valor razonable, respecto a la elección de la opción de valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros.

- *Supuestos e incertidumbres en las estimaciones*

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2021 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivo en el próximo año financiero, se incluye en la medición de valor razonable de instrumentos financieros. Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no ha reconocido una estimación por deterioro de derechos de cobro.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valorización que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

La Administración del Fideicomiso revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la Administración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

NOTA 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de efectivo disponibles en bancos e inversiones como reportador con disponibilidad diaria y sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable y es usado por el Fideicomiso en la administración de sus compromisos de corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

(b) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

ii. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral, o a valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden posteriormente al valor razonable; las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses, se reconocen en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas.

A partir de la adopción de la NIIF 9, la administración del Fideicomiso opto por reclasificar y medir sus pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, con el fin de eliminar un posible desajuste. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja de activos y pasivos financieros también se reconoce en resultados.

iii. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(c) Provisiones

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios que son virtualmente ineludibles y surgen como consecuencia de eventos pasados y estas corresponden principalmente a pagos a proveedores que se cubrirán en el corto plazo.

(d) Comisiones por administración

Las comisiones generadas por la administración de los derechos de cobro sobre cartera crédito simple y arrendamiento. Las comisiones son descontadas de la cobranza que tiene que depositar el administrador a la cuenta del Fideicomiso y se registra dentro del rubro de "Gastos generales"

(e) Patrimonio

El patrimonio incluye el valor del capital en riesgo aportado por el Fideicomitente mismo que se reconoce a valor nominal y equivale a la cartera de crédito simple y cartera de arrendamiento se reconoce a valor razonable de las cuales Serfimec Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR es tenedor.

(f) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del activo financiero; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; y la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones valuadas a valor razonable a través de resultados.

(g) Obligaciones fiscales

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato del Fideicomiso.

(h) Estado de flujos de efectivo

El Fideicomiso presenta el estado de flujos de efectivo de conformidad con el método indirecto. Los intereses cobrados se presentan en las actividades de operación, mientras que los intereses pagados se presentan en las actividades de financiamiento.

(i) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que exista certeza de su realización.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2021, el efectivo y los equivalentes de efectivo del Fideicomiso se componen de inversiones de vencimiento diario. El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$55,098,545 y se encuentra restringido de acuerdo con las reglas de aforo sobre los derechos de cobro.

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones temporales de corto plazo generaron ingresos por \$110,958, los cuales corresponden a intereses.

NOTA 5. DERECHOS DE COBRO

Al 31 de diciembre de 2021 este rubro se integra como sigue:

| | <u>2021</u> |
|----------------------------|-----------------------|
| Contratos de crédito | \$ 119,864,892 |
| Contratos de arrendamiento | <u>184,618,371</u> |
| Total derechos de cobro | <u>\$ 304,483,263</u> |

La administración considera que el valor en libros de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2021 es similar a su valor razonable.

NOTA 6. OBLIGACIONES SOBRE CERTIFICADOS BURSÁTILES

Las obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso.

| | |
|---------------------------------|---|
| Clave de pizarra: | SERFICB |
| Serie: | 21 |
| Autorización CNBV: | 153/10027025/2021 de fecha 29 de noviembre de 2021 |
| Fecha de emisión: | 10 de diciembre de 2021 |
| Fecha de vencimiento: | 10 de diciembre de 2026 |
| Denominación de los títulos: | Pesos |
| Valor nominal de cada título: | \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno |
| Total de títulos de la emisión: | 2'500,000 (dos millones quinientos mil) |
| Monto de la oferta: | \$250'000,000.00 (doscientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) |
| Representante común: | Masari, Casa de Bolsa, S.A. |

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computarán a partir de la Fecha de la Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses ordinarios correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo de Intereses es de 7.98% (siete punto noventa y ocho por ciento).

A partir de la fecha de la emisión y hasta el 31 de diciembre del 2021 no se ha realizado pago de principal o intereses.

La administración considera que el valor en libros de las obligaciones sobre certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2021 es similar a su valor razonable.

NOTA 7. PATRIMONIO

El Patrimonio del Fideicomiso se integra con los Derechos al Cobro que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, y que quedarán irrevocablemente afectos a los fines del mismo, los bienes, recursos o valores, en numerario o en especie, que deriven de los bienes y derechos mencionados, los derechos y recursos que se obtengan mediante la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el público inversionista y por los recursos que se encuentren depositados en las Cuentas y Fondos del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo del patrimonio ascendió a \$109,470,850.

NOTA 8. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Comisión de administración: Como contraprestación, por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del contrato de Fideicomiso y del contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración más el IVA correspondiente de acuerdo con los honorarios iniciales de colocación, anuales por administración, por emisiones adicionales, por convenios modificatorios y en su caso, otros gastos adicionales.

NOTA 9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Objetivos y políticas de administración de riesgos

El Fideicomiso está expuesto a riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La administración de riesgos del Fideicomiso se coordina en sus oficinas y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros. Así mismo, no participa activamente en la negociación de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Fideicomiso se describen a continuación:

(a) Análisis de riesgo de mercado

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado a través del uso de instrumentos financieros y específicamente al riesgo de tasa de interés, que son el resultado de sus actividades de operación y de inversión.

Sensibilidad de la tasa de interés

La política del Fideicomiso es minimizar la exposición al riesgo de tasa de interés sobre su flujo de efectivo en financiamientos a corto y largo plazo.

(b) Análisis de riesgo de crédito

El riesgo de crédito se relaciona con el hecho de que una contraparte no cumpla con alguna obligación con el Fideicomiso. El Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito de activos financieros, incluido el efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos y otras cuentas por cobrar.

(c) Análisis de riesgo de liquidez

Una administración adecuada del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios, el Fideicomiso tiene como objetivo mantener la flexibilidad de financiamiento manteniendo líneas de crédito disponibles, las cuales han sido liquidadas, pero pueden ser utilizadas en el momento que el Fideicomiso lo requiera.

NOTA 10. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A la fecha de emisión de estos estados financieros se han publicado nuevos pronunciamientos y modificaciones a las NIIF con vigencia a partir del 1 de enero de 2022, la Administración considera que no tendrá un efecto en la información financiera del Fideicomiso.

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante
