

## DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN PRELIMINAR



FINANCIERA BEPENSA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

## EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES



EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE CARÁCTER ÚNICAMENTE INFORMATIVO, POR LO QUE NO REPRESENTARÁ UNA OFERTA, NI UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN DE NINGÚN TIPO EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LA INFORMACIÓN AQUÍ PRESENTADA ES PÚBLICA Y SE ENCUENTRA EN LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V. (“BMV”) Y DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (“CNBV”). PARA MAYOR INFORMACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y TÉRMINOS DE LOS VALORES SE SUGIERE CONSULTAR EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN, EL SUPLEMENTO INFORMATIVO, EL TÍTULO Y LOS AVISOS DE OFERTA PÚBLICA Y DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS EN LAS PÁGINAS DE INTERNET: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) Y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv). LOS INVERSIONISTAS NO DEBERÁN TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CON BASE EN LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO. DICHA DECISIÓN DEBERÁ SER TOMADA CON BASE EN LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN, ASÍ COMO EN LA DEMÁS INFORMACIÓN PÚBLICA DE FINANCIERA BEPENSA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R. (EL “EMISOR” O “FINBE”, INDISTINTAMENTE), LA CUAL PODRÁ SER CONSULTADA EN LAS PÁGINAS DE INTERNET ANTES SEÑALADAS.

De conformidad con el último párrafo de la fracción II del artículo 85 de la Ley del Mercado de Valores, a continuación se presenta la información clave para la inversión en los certificados bursátiles:

## I. Datos generales.

Emisor:	Financiera Bepensa, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Clave de Pizarra:	“FINBE 20”.
Número de Emisión de Largo Plazo al Amparo del Programa:	Segunda.
Tipo de Instrumento:	Certificados bursátiles de largo plazo (los “Certificados Bursátiles”).
Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:	Hasta \$[7,000,000,000.00] ([siete] mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en unidades de inversión.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la CNBV.
Valor Nominal:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Denominación:	Pesos.
Monto de la Emisión:	[Hasta] \$[2,500,000,000.00] ([dos mil quinientos millones] [de] Pesos 00/100 M.N.), en vasos comunicantes con la tercera emisión al amparo del Programa a la que le fue asignada la clave de pizarra “FINBE 20-2”, por un monto total en conjunto de \$[2,500,000,000.00] ([dos mil quinientos millones] de Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Bursátiles:	[Hasta] [25,000,000] ([veinticinco millones]), en vasos comunicantes con la tercera emisión al amparo del Programa a la que le fue asignada la clave de pizarra “FINBE 20-2”, por un monto total en conjunto de [25,000,000] ([veinticinco millones]).
Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles:	1,092 (un mil noventa y dos) días, representados por 39 (treinta y nueve) Periodos de Intereses de 28 (veintiocho) días cada uno.
Forma de Colocación:	Construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única.
Calificaciones:	“AA+(mex)” por Fitch México, S.A. de C.V., “HR AA” por HR Ratings de México, S.A. de C.V., y “AA/M” por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y, por lo tanto, no contarán con garantía específica.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	[21] de [septiembre] de 2020.
Fecha de Oferta Pública:	[22] de [septiembre] de 2020.
Fecha de Cierre de Libro:	[22] de [septiembre] de 2020.

<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:</b>	[22] de [septiembre] de 2020.
<b>Fecha de Emisión, Registro en la BMV y Liquidación de los Certificados Bursátiles:</b>	[24] de [septiembre] de 2020 (la “ <u>Fecha de Emisión</u> ”).
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	[21] de [septiembre] de 2023 (la “ <u>Fecha de Vencimiento</u> ”).
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada Certificado Bursátil representará para su titular el derecho al cobro del principal e intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios adeudados por el Emisor, en los términos descritos en el título que documenta la presente Emisión (el “ <u>Título</u> ”), desde la Fecha de Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal.
<b>Lugar y Forma de Pago de Principal y de Intereses:</b>	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“ <u>Indeval</u> ”), cuyas oficinas se ubican en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con los avisos que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos, a los depositantes correspondientes. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán en el domicilio del Representante Común, cuyas oficinas se ubican en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro el Representante Común establezca, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) del día que se deba efectuar el pago y, en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, el Emisor realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo señalado en el Título, será efectuado a través del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.
<b>Tasa de Interés y Forma de Cálculo de los Intereses:</b>	Los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, según se describa en el Título. La tasa de interés bruto anual se calculará mediante la adición de [*] ([*]) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de hasta 29 (veintinueve) días capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente. Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, así como el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas en el Título. La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Primer Periodo de Intereses es [*]% ([*] por ciento).
<b>Periodicidad en el Pago de Intereses:</b>	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días (cada uno, un “ <u>Periodo de Intereses</u> ”), o si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el siguiente Día Hábil, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada fecha de pago de intereses, una “ <u>Fecha de Pago de Intereses</u> ”). El pago de intereses se realizará en 39 (treinta y nueve) Periodos de Intereses de conformidad con el calendario que se describe en el Título. El primer pago de intereses ordinarios se efectuará el [22] de [octubre] de 2020.
<b>Amortización de Principal:</b>	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en la Fecha de Vencimiento, es decir el [21] de [septiembre] de 2023. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.
<b>Amortización Anticipada Voluntaria:</b>	<p>El Emisor tendrá el derecho, mas no la obligación, de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha que tenga lugar en o después de la Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses [27] ([veintisiete]), conforme al calendario que se describe en la sección “<u>PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES</u>” del Título, en cuyo caso pagará a los Tenedores el Precio de Amortización Anticipada que determine el Representante Común de acuerdo con lo establecido en esta sección.</p> <p>Asimismo, el Emisor cubrirá los intereses ordinarios devengados y no pagados por los Certificados Bursátiles hasta la fecha de la amortización anticipada respectiva, de conformidad con la sección “<u>TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES</u>” del Título.</p> <p>El precio de amortización anticipada (el “<u>Precio de Amortización Anticipada</u>”) que deberá pagar el Emisor será la cantidad que resulte mayor entre: (i) el “precio limpio” (precio que no considera intereses devengados) calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días anteriores a la notificación realizada por el Emisor al Representante Común en términos de la sección “<u>AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA</u>” del Título, de acuerdo con las valuaciones de por lo menos 2 (dos) proveedores de precios que determine el Representante Común, y (ii) el valor nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles.</p>
<b>Posibles Adquirentes:</b>	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
<b>Régimen fiscal:</b>	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas

	físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás disposiciones fiscales aplicables de la LISR 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 disposiciones fiscales aplicables de la LISR vigente. <b>El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</b> Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.
<b>Representante Común:</b>	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
<b>Datos de contacto:</b>	<p><b>Emisor:</b> Andrés Octavio Zentella Ortega es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizado en las oficinas Calle 56-B, No. 452 por 11 y 13, Colonia Itzimná, C.P. 97100, Mérida, Yucatán, o a los teléfonos (01-800) 134-6231 ó (999) 940-6770, a la atención de Andrés Octavio Zentella Ortega, o a través del correo electrónico <a href="mailto:relacioninversionistas@finbe.com.mx">relacioninversionistas@finbe.com.mx</a>. La página de Internet del Emisor es: <a href="http://www.finbe.com.mx">www.finbe.com.mx</a>. La información sobre el Emisor contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto del Suplemento, ni de ningún otro documento utilizado por el Emisor en relación con cualquier oferta pública o privada de valores.</p> <p><b>Actinver:</b> Domingo Díaz, (55) 1103-6797, <a href="mailto:ddiaz@actinver.com.mx">ddiaz@actinver.com.mx</a>; Juan Antonio Sotres, (55) 5268-0904, <a href="mailto:jsotres@actinver.com.mx">jsotres@actinver.com.mx</a>, y Borja Arteaga, (55) 5263-1086, <a href="mailto:fdeborja@actinver.com.mx">fdeborja@actinver.com.mx</a></p> <p><b>Scotiabank:</b> Jorge González, (55) 9179-5101, <a href="mailto:jorge.gonzalez@scotiabank.com">jorge.gonzalez@scotiabank.com</a>; Roberto Calderón, (55) 9179-5104, <a href="mailto:roberto.calderon@scotiabank.com">roberto.calderon@scotiabank.com</a>; Paola Valdés, (55) 9179-5102, <a href="mailto:paola.valdes@scotiabank.com">paola.valdes@scotiabank.com</a>, y Alexa Rodríguez, (55) 9179-5103, <a href="mailto:alexa.rodriguez@scotiabank.com">alexa.rodriguez@scotiabank.com</a></p>
<b>Intermediarios Colocadores Líderes Conjuntos:</b>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat</p> </div> </div>

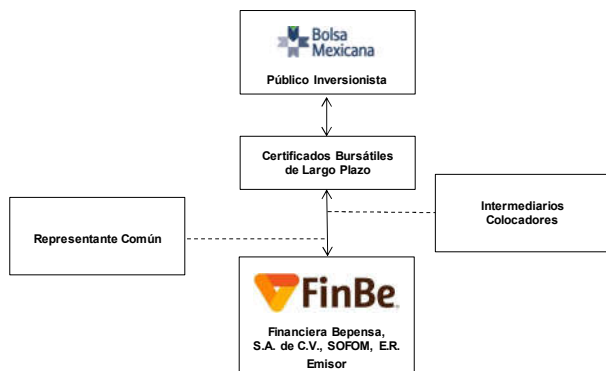
## II. Factores de riesgo.

Al considerar la adquisición de los Certificados Bursátiles, los posibles Tenedores deberán analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento, y sobre todo considerar los factores de riesgo contenidos en dichos documentos y los que se mencionan a continuación. Dichos riesgos e incertidumbres no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles o al Emisor; 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 o en el Emisor. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles podría verse afectado.

- ❖ Enfermedades pandémicas podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad en México.
- ❖ La aplicación inicial de nuevas NIF podría tener impactos negativos en nuestros procesos internos, así como en nuestras operaciones, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.
- ❖ Las obligaciones de verificación del Representante Común serán cumplidas a través de la información que le sea proporcionada.
- ❖ Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.
- ❖ El incumplimiento por parte del Representante Común, o de cualquier otra persona relacionada con los Certificados Bursátiles, con sus obligaciones, o el no ejercicio de sus derechos, al amparo del Título (o de cualquier documento relacionado), podría resultar en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores.
- ❖ Ataques cibernéticos u otras afectaciones a la red de seguridad o sistemas de información del Emisor podrían causar un efecto adverso a su negocio.

## III. Características de la oferta.

El siguiente cuadro presenta una explicación descriptiva y esquemática de la operación que se pretende llevar a cabo:



El Emisor llevará a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, para ser ofrecidos y colocados entre el público inversionista, a través de la BMV, con las características descritas en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento.

La Emisión contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat como Intermediarios Colocadores, así como de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

#### IV. El Emisor.

FinBe se constituyó en 1993 en Mérida, Yucatán, bajo la denominación Transportes Especializados Peninsulares, S.A. de C.V., una duración de 99 años y con el objeto principal consistente en el establecimiento y la explotación del servicio público de transporte federal de carga, en las rutas o tramos de jurisdicción federal o jurisdicción local y mediante los permisos que al efecto le otorguen la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o el Gobierno Local correspondiente, o mediante los permisos que en goce aporten sus accionistas y autoricen las autoridades correspondientes.

FinBe es una SOFOM subsidiaria, que pertenece a la división de Bepensa Servicios Financieros. Grupo Bepensa está conformado por cinco divisiones, las cuales son las siguientes: (i) Bepensa Bebidas; (ii) Bebidas Internacionales Bepensa; (iii) Bepensa Industrial; (iv) Bepensa Motriz, y (v) Bepensa Servicios Financieros.

FinBe es una empresa controlada por GF Bepensa, S.A. de C.V.; a su vez, FinBe controla a Bepensa Leasing, S.A. de C.V. La estructura de la división Bepensa Servicios Financieros se encuentra integrada por: GF Bepensa, S.A. de C.V., Financiera Bepensa, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Bepensa Leasing, S.A. de C.V. y AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V.

Bepensa Leasing, S.A. de C.V., constituida con fecha 8 de diciembre de 2015, es una entidad que tiene como actividad principal el otorgamiento de arrendamientos, utilizando como frente de negocio la cadena de distribución y a los colaboradores de FinBe.

La principal actividad de FinBe consiste en otorgar créditos comerciales y de consumo, así como realizar actividades de arrendamiento. Los créditos comerciales se caracterizan por ser de largo plazo en actividades productivas con garantías reales enfocadas básicamente al mercado de pequeñas y medianas empresas (PyME). Los créditos de consumo se enfocan principalmente en el otorgamiento de créditos para la adquisición de automóviles nuevos; para esta actividad se cuenta con alianzas estratégicas con diversos grupos de concesionarios de agencias automotrices y las marcas automotrices “Subaru de México” e “ISUZU”.

Las operaciones que se realizan son instrumentadas a través de contratos de los siguientes tipos: (a) Crédito simple; (b) Créditos en cuenta corriente; (c) Arrendamiento puro u operativo; (d) Arrendamiento financiero o capitalizable, y (e) Factoraje financiero. En todos los casos se cuenta con una garantía, la cual puede ser hipotecaria o prendaria. Para el caso de créditos simples para la adquisición de automóviles nuevos, se cuenta con la garantía natural del destino del crédito y, en su caso, dependiendo de la capacidad de pago del deudor, se adicionan avales u obligados solidarios.

#### V. Información financiera.

##### 1. Información financiera seleccionada

<b>Estado de resultados</b> (En millones de Pesos)					
	<b>Al [30 de junio] de</b>		<b>Al 31 de diciembre de</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Total de ingresos</b>	\$[372.5]	\$[321.7]	\$[677.3]	\$[598.7]	\$[524.0]
<b>Utilidad neta</b>	\$[40.5]	\$[32.5]	\$[103.9]	\$[87.2]	\$[59.0]
<b>EBITDA</b>	\$[92.3]	\$[119.5]	\$[268.1]	\$[283.7]	\$[247.0]

<b>Balance general</b> (En millones de Pesos)					
	<b>Al [30 de junio] de</b>		<b>Al 31 de diciembre de</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Disponibilidades	\$[894.3]	\$[55.3]	\$[7.5]	\$[35.4]	\$[50.0]
Cartera total	\$[4,124.3]	\$[3958.8]	\$[4,083.0]	\$[3794.6]	\$[3,897.0]
Activo fijo	\$[728.5]	\$[783.2]	\$[735.9]	\$[861.6]	\$[794.0]
Otros activos	\$[124.1]	\$[130.5]	\$[133.9]	\$[130.7]	\$[117.0]
<b>Total de Activos</b>	\$[5,710.8]	\$[4,857.0]	\$[4,848.9]	\$[4776.1]	\$[4,822.0]
Pasivo bursátiles	\$[2,510.4]	\$[2,413.3]	\$[2,407.6]	\$[2,407.5]	\$[2,858.0]
Pasivos bancarios	\$[1,197.2]	\$[548.3]	\$[477.1]	\$[460.3]	\$[108.0]
Otros Pasivos	\$[213.4]	\$[212.3]	\$[213.7]	\$[238.5]	\$[183.0]
<b>Total pasivo</b>	\$[3,921.0]	\$[3173.8]	\$[3,098.4]	\$[3,106.4]	\$[3,149.0]
<b>Capital contable</b>	\$[1,789.8]	\$[1683.1]	\$[1,750.4]	\$[1,669.7]	\$[1,673.0]

Para conocer la situación financiera detallada del Emisor, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el Prospecto, el Suplemento y los estados financieros respectivos, los cuales se encuentran publicados en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV, en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

##### 2. Comentarios y análisis de la información financiera

**Periodo terminado el [30 de junio] de 2020, comparado con el periodo terminado el [30 de junio] de 2019 (cifras en miles de Pesos).** La situación actual de crisis de salud, combinada en consecuencia con el encierro, conlleva grandes retos de mantener en operación a la planta productiva. Las últimas estimaciones por parte del Fondo Monetario Internacional estiman una caída del 9.6% del producto interno bruto para el país. Esta situación limitará el crecimiento del sector financiero, así como una contracción de los resultados en todos los participantes. Esta crisis se inicia en marzo de este año, así que la información que se presenta contiene el efecto del estancamiento económico de este primer trimestre de la crisis de salud, así como los efectos iniciales de los programas de apoyo a los clientes. La utilidad neta del periodo comparativamente con el año anterior presenta un crecimiento del 24.3%, al pasar de \$32,589 a \$40,516. El saldo total de la cartera se mantiene en los niveles de junio de 2019, presentando un crecimiento del 4%, que se deriva de un último trimestre donde la mayor parte de la población se encuentra en casa, respetando la sana distancia, por crisis de salud. Los ingresos acumulados al segundo trimestre de

2020 presentan un incremento del 15.8%; con un crecimiento nominal de \$50,870. El margen financiero antes de estimaciones preventivas nos permite operar con una generación de 57.5% con base en los ingresos del periodo. El año anterior este indicador se encontraba en 49.8%, es decir, durante el periodo se ha incrementado en 770 puntos base, lo cual tiene como base el mantenimiento del precio de nuestros productos de crédito, durante los últimos doce meses. Las estimaciones preventivas para riesgo crediticio presentan un crecimiento del 34.5%, derivado del crecimiento de la cartera vencida, que presenta también un crecimiento del 14.9%. Los gastos de administración se encuentran en niveles del año anterior, por el mismo importe, presentando una disminución del 0.5%. El valor total de los gastos asciende a \$145,223, representando el 39% del valor total de los ingresos; este indicador, el año anterior, representaba el 45.4%. El resultado de operación presenta un crecimiento del 51.7%, al pasar de \$37,100 en junio de 2019 a \$56,293 en junio de 2020. Con respecto a los ingresos, el resultado de operación mejora al pasar del 11.5% al 15.1%, en mismo periodo. El resultado neto del periodo asciende a \$40,516 que, comparativamente con los \$32,589 del año anterior, nos permiten presentar un crecimiento porcentual del 24.3%.

**Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 (cifras en miles de Pesos).** Los activos totales del Emisor han incrementado 1.5% durante 2019, soportados por una combinación de incrementos positivos y negativos de los rubros del activo, sin embargo, lo sobresaliente es que la cartera de crédito neta incremento 6.5%. El crecimiento de inmuebles, maquinaria y equipo se deriva de activos fijos otorgados en arrendamiento operativo, producto que, durante 2019, presenta un crecimiento negativo del 11.3% al pasar de \$744,544 a \$660,359 de 2018 a 2019, esto debido a que los contratos de arrendamiento operativo han ido terminando por el transcurso del tiempo del contrato. La cartera vencida durante 2019 se incrementó \$54,985 con respecto a 2018, lo cual representa, en términos porcentuales, 25.5%, con ocho clientes nuevos en cartera vencida que se generaron en 2019, los cuales representan el 74% del total del incremento, y el resto del incremento se debe a nuevos créditos vencidos no representativos, en combinación con créditos que se liquidaron o fueron regresados a cartera vigente. Los pasivos con costo financiero han incrementado \$16,823 durante el año de 2018, representando en 2019 y 2018 el 93% y 92% del total del pasivo, y 59% y 60% del total del activo para cada ejercicio, respectivamente, con lo cual se puede ver una estructura de pasivos controlada y acorde a los movimientos que el Emisor tiene sobre su estructura financiera. El destino de los fondos es para la operación central del negocio. El crecimiento del capital contable durante 2019 fue de \$80,708, es decir, un 5% con respecto al año anterior. Durante el ejercicio 2019, no se decretaron dividendos, sin embargo, en 2018 se decretaron dividendos por \$81,056. El apalancamiento se ubica en 1.77 y 1.86 veces capital contable para 2019 y 2018, respectivamente, es decir, que, por cada Peso aportado en capital, las fuentes de fondeo de terceros han aportado el 65% de la estructura financiera del Emisor. Esto indica que el total de la estructura, aun y cuando está a favor de terceros, los socios mantienen el 35% de fondeo directo a la operación. De acuerdo con la situación del Emisor, este se califica con un alto grado de capitalización. Los ingresos durante el último año han presentado un crecimiento del 13.1% en términos nominales, sin embargo, el gasto financiero ha crecido el 4.2%. Este impacto del crecimiento del costo de los ingresos se deriva del crecimiento de la cartera, ya que el precio de la TIIE disminuyó en el ejercicio 12%; también impacta aquí el trabajo de la dirección y el riesgo que el Emisor refleja en el mercado, ya que los puntos adicionales que se le suman a la TIIE para las emisiones de certificados bursátiles del Emisor fueron muy atractivas y le favorecieron en el margen. El resultado de operación de 2019 es mayor en 11.9%, con respecto al ejercicio anterior, esto derivado de una combinación de los siguientes puntos: (i) incremento en el margen financiero generado por la disminución en los puntos adicionales que se le suman a la TIIE por la emisión de certificados; (ii) incremento en los ingresos derivados del incremento en el saldo de la cartera, y (iii) disminución en los costos administrativos que se le pagaban a la filial que administraba la nómina hasta mayo de 2018. La disponibilidad de líneas de crédito permite al Emisor asegurar la continuidad en la política de fondeo, a través de la instrumentación de tesorería con cero Pesos. Esta política permite operar con amplitud de corto plazo, a través de la línea revolvente y, una vez determinado el tamaño de la cartera, es lanzado un crédito de largo plazo que mantiene la simetría con los créditos que fondea.

**Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017 (cifras en miles de Pesos).** Los activos totales del Emisor han disminuido durante 2018, en un 1.0%; soportados principalmente por activos productivos, los cuales disminuyeron en cartera de crédito vigente en un 2.7% y en cartera vencida en un 1.2%. El crecimiento de inmuebles, maquinaria y equipo se deriva de activos fijos otorgados en arrendamiento operativo, producto que, durante 2018, presenta un crecimiento del 15.4% al pasar de \$645,090 a \$744,544 de 2017 a 2018, principalmente dentro del rubro de adquisición de autos, segmento dentro del cual se realizaron colocaciones de crédito por poco más de \$747,919. La cartera vencida durante 2018 disminuyó en un efecto neto de \$2,533, que en términos porcentuales significa una reducción de 102 puntos base. Esta situación se deriva principalmente de la venta de cartera. Nuestros pasivos con costo han disminuido en términos totales por \$97,762, durante el año de 2018, representando el 60% del activo total; todos contratados a tasa variable. El destino de los fondos es para la operación central del negocio. El crecimiento del capital contable durante 2018 fue \$3,325, es decir, un 0.3% con respecto al total del activo. Durante el ejercicio 2018 se decretaron dividendos por \$81,056. El apalancamiento se ubica en 1.86 veces capital contable, es decir, que, por cada Peso aportado en capital, las fuentes de fondeo de terceros han aportado el 65% de la estructura financiera del Emisor. Esto nos indica que el total de la estructura, aun y cuando está a favor de terceros, los socios mantienen el 35% de fondeo directo a la operación; de acuerdo con la situación del Emisor, este se califica con un alto grado de capitalización. Los ingresos durante el último año han presentado un crecimiento del 14.2% en términos nominales, sin embargo, el gasto financiero ha crecido el 30.9%. Este impacto del crecimiento del costo de los ingresos se deriva del crecimiento en precio de la TIIE al crecer un 12.6%, al pasar de un valor base en enero de 7.6311% al 8.5956% promedio. Derivado de lo anterior, no se aprecia un crecimiento en el margen financiero a valor nominal. En el año 2018, el margen financiero tuvo una reducción de 668 puntos base; sin embargo, la mezcla de productos con mejores tasas de otorgamiento, así como la contratación de instrumentos financieros derivados de cobertura, permitirán en un futuro la recuperación de los recursos que hoy nos están costando en el margen. El resultado de operación de 2018 es mayor en 119%, resultado de mejores resultados en las operaciones de los arrendamientos operativos y otros ingresos por recuperación de cartera castigada. El crecimiento de los gastos de administración fue de 17%, el cual se debe al crecimiento de la estructura en puntos de venta, colaboradores de soporte, gastos de recuperación de cartera y estimaciones para bienes adjudicados.

Las fuentes de financiamiento del Emisor consisten en créditos con instituciones de banca múltiple e instituciones de banca de desarrollo, y deuda bursátil de corto y largo plazo emitida a través de la BMV.

## VI. Leyendas y medios de acceso a más información.

Documento con información clave para la inversión preliminar: La información contenida en este documento con información clave para la inversión preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones. La versión definitiva del documento con información clave para la inversión que incluya los cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se realicen entre la fecha de presentación del documento con información clave para la inversión preliminar y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en las páginas de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), respectivamente.

Los documentos presentados como parte de la solicitud a la CNBV y a la BMV podrán ser consultados en las siguientes páginas de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv). El presente documento con información clave para la inversión se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores, y también podrá ser consultado en las páginas de Internet antes señaladas.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/10344/2017, de fecha 25 de mayo de 2017, y actualizado mediante oficio número 153/[\*]/2020, de fecha [\*] de [\*] de 2020, y se encuentra inscrito con el número [\*] en el Registro Nacional de Valores.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos con el número [\*] en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Ciudad de México, a [\*] de [septiembre] de 2020.

Autorización de CNBV para difusión 153/[\*]/2020, de fecha [\*] de [\*] de 2020.