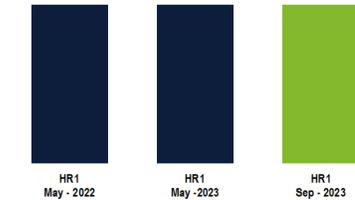


Calificación

AFIRMAR Programa de CP HR1

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

Contactos

Luis Rodríguez
Asociado
Analista Responsable
luis.rodriguez@hrratings.com

Federico Guerrero
Analista
federico.guerrero@hrratings.com

Angel García
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
roberto.soto@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR1 para el Programa de CEBURS de CP y las emisiones vigentes a su amparo de Arrendadora Afirme, tras la intensión de incrementar el monto de P\$1,500m a P\$3,000m

La ratificación de la calificación para el Programa de CEBURS de Corto Plazo¹ y las emisiones vigentes a su amparo se basa en la calificación de contraparte de corto plazo de Arrendadora Afirme², la cual fue ratificada en HR1 el pasado 9 de mayo de 2023. Por su parte, la ratificación de la calificación de Arrendadora Afirme se basa en el soporte financiero y operativo provisto por Banca Afirme³, principal subsidiaria de Afirme Grupo Financiero⁴. El Banco, quien consolida a la Arrendadora, cuenta con una calificación de HR AA- con Perspectiva Estable y de HR1, la cual fue ratificada en HR1 el 9 de mayo de 2023. Los reportes de calificación de la Arrendadora y del Banco pueden ser consultados en www.hrratings.com. En cuanto al desempeño de la Arrendadora, se aprecia una moderada posición de solvencia, al cerrar con un índice de capitalización en 22.6% al segundo trimestre de 2023 (2T23) (vs. 47.0% al 2T22 y 59.6% esperado por HR Ratings en un escenario base). La disminución en el indicador se propició por una reducción en el capital social pagado por P\$240.0 millones (m), resultado de los acuerdos celebrados en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, el pasado 23 de mayo de 2023. Aunado a lo anterior, se observó una contracción en términos de rentabilidad, con un ROA Promedio de 2.0% al 2T23, derivado a la ausencia de ingresos extraordinarios obtenidos en 2022 y la menor generación de ingresos operativos (vs. 6.7% al 2T22, y 3.3% en un escenario base).

El Programa fue autorizado por la CNBV⁵ el pasado 18 de marzo de 2020, por un monto de P\$1,500m con carácter revolvente, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes exceda el monto autorizado del Programa, y un plazo legal de cinco años a partir de su fecha de autorización por la CNBV. Con ello, la Empresa solicitó a la CNBV el incremento en el monto total para pasar del monto actual de P\$1,500m a un nuevo monto total de hasta P\$3,000m. A su vez, solicitó que la Emisora pudiera emitir Certificados Bursátiles en dólares hasta por el monto total autorizado del Programa. Al cierre de diciembre de 2022, se cuenta con 31 emisiones al amparo del Programa, por un saldo conjunto de P\$1,493.3m (vs. 7 emisiones y P\$500.2m en diciembre de 2022).

Características del Programa

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles a Corto Plazo
Clave del Emisor	AFIRMAR
Monto del Programa	P\$3,000m (antes P\$1,500m)
Vigencia del Programa	5 años a partir del 18 de marzo del 2020
Garantía	Quirografía
Tasa de las Emisiones	Los CEBURS podrán devengar intereses a una tasa fija o variable, según se establezca en el Suplemento, Convocatorio, Avisos y Título específicos de cada emisión
Plazo de las Emisiones	Hasta por un año

Fuente: HR Ratings con información del Emisor

¹Programa de CEBURS de Corto Plazo con clave de pizarra AFIRMAR (el Programa).

²Arrendadora Afirme, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Afirme Grupo Financiero (Arrendadora Afirme y/o la Arrendadora y/o el Emisor).

³Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple (Banca Afirme y/o el Banco).

⁴Afirme Grupo Financiero, S.A. de C.V. (Afirme Grupo Financiero y/o el Grupo).

⁵ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Moderada posición de solvencia, con un índice de capitalización de 22.6% y una razón de apalancamiento de 1.9 veces (x) al 2T23 (vs. 47.0% y 2.5x al 2T22; 59.6% y 1.3x en un escenario base).** La disminución en el indicador se propició por una reducción en el capital social pagado en P\$240.0m en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de mayo de 2023.
- **Disminución en los índices de morosidad y morosidad ajustada a 2.3% y 5.8% al 2T23 (vs. 3.8% y 10.8% al 2T22 y 2.6% y 6.1% en el escenario base).** A pesar de la reducción en sus operaciones se observó una mejora y menores castigos de cartera.
- **Deterioro en el MIN Ajustado al cerrar en 7.3% al 2T23 (vs. 9.3% al 2T22 y 8.9% en el escenario base).** El deterioro en el MIN Ajustado se explica por la menor generación de ingresos operativos, la cuales disminuyeron por un menor volumen de portafolio administrado y mayores gastos por emisiones de certificados bursátiles, lo cual ubicó al indicador en niveles moderados.
- **Crecimiento anual de 33.3% del portafolio total, con un saldo de P\$1,879.0m en junio de 2023 (vs. P\$1,409.3m en junio de 2022; P\$1,146.0m en el escenario base).** Lo anterior se debe al cambio de estrategia de Autoplazo y al plan de relanzamiento de la Arrendadora, lo que provocó una mayor colocación de arrendamiento operativo, que benefició el crecimiento del portafolio de Arrendadora Afirme.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Estabilidad en los niveles de morosidad y morosidad ajustada en niveles de 2.4% y 4.7% al 4T23 (vs. 2.3% y 5.8% al 2T23).** Se espera que la Arrendadora mantenga la sana calidad de la cartera en los periodos futuros, alineado con el plan de relanzamiento de la arrendadora; lo anterior obedece a una mayor integración de clientes con bajo perfil de riesgo.
- **Moderada posición de solvencia con un índice de capitalización al 4T23.** Se espera que el índice de capitalización se ubique en los próximos tres periodos por debajo a 2022 derivado de disminución en el capital social.
- **Crecimiento en su portafolio total, con un nivel anual promedio de 12.4% para los siguientes tres años.** Se espera que la Arrendadora mantenga un aumento moderado conforme se realice la colocación de cartera y del producto de autoplazo.

Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo explícito por el Grupo Financiero Afirme y sus Subsidiarias.** Al pertenecer al Grupo Financiero, la Arrendadora cuenta con el apoyo de las subsidiarias para cumplir con las obligaciones que esta pueda tener, siendo la más relevante la Banca Afirme, que tiene una calificación vigente de HR AA- con Perspectiva Estable y HR1.
- **Buena diversificación en sus herramientas de fondeo, con un monto autorizado de P\$4,336.1m (vs. P\$4,680.3m al 2T22).** La Arrendadora cuenta con líneas de fondeo por parte de instituciones financieras y un Programa de CEBURS de CP, siendo este la herramienta de fondeo más relevante con un 34.5% del saldo de pasivos con costo al 2T23.



A NRSRO Rating*

Credit
Rating
Agency

AFIRMAR

Programa de CEBURS de Corto Plazo
Arrendadora Afirme, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

HR1

Instituciones Financieras
11 de septiembre de 2023

Factores que Podrían Modificar la Calificación

- **Aumento o disminución en la calificación de Banca Afirme.** Esto se debe a que la calificación de la Arrendadora depende directamente de la principal subsidiaria, por lo que una mejora o una baja en su calificación afectaría directamente y en el mismo sentido a la calificación de la Arrendadora.

Principales Factores Considerados

Calificación del Emisor

Arrendadora Afirme fue constituida el 8 de noviembre de 1993, en la ciudad de Monterrey N.L. Actualmente, la Arrendadora es subsidiaria de Banca Afirme, S.A. que pertenece al Grupo Financiero Afirme. La principal actividad de la Arrendadora es la celebración de contratos de arrendamiento capitalizable y arrendamiento puro de bienes muebles e inmuebles. Su producto principal es el Autoplazo, que está dirigido a personas físicas, personas físicas con actividad empresarial y personas morales para el arrendamiento de vehículos nuevos o seminuevos.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de Arrendadora Afirme durante los últimos doce meses y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings, tanto en un escenario base como en un escenario de estrés proyectados en el reporte de calificación del 9 de mayo de 2023.

Figura 1. Supuestos y Resultados: Arrendadora Afirme (Cifras en Millones de Pesos)	Resultados Observados		Proyecciones Calificación 2022*	
	2T22	2T23	Base 2T23P*	Estrés 2T23P*
Portafolio Total	1,409.3	1,879.0	1,146.0	1,115.5
Depreciación y Amortización 12m	20.6	44.2	62.9	62.8
Estimaciones Preventivas 12m	-16.5	1.7	4.0	29.3
Gastos de Administración 12m	99.2	60.3	42.6	47.4
Resultado Neto 12m	146.6	35.4	50.1	18.7
Índice de Morosidad	3.8%	2.3%	2.6%	6.0%
Índice de Morosidad Ajustado	10.8%	5.8%	6.1%	9.8%
Índice de Cobertura	1.5	1.8	1.2	1.0
MIN Ajustado	9.3%	7.2%	8.9%	6.2%
Índice de Eficiencia	36.3%	60.7%	43.1%	49.0%
ROA Promedio	6.7%	2.0%	3.3%	1.3%
Índice de Capitalización	47.0%	22.6%	59.6%	61.5%
Razón de Apalancamiento	2.5	1.9	1.3	1.3
Razón de Activos Productivos a Deuda Neta	1.4	1.0	1.6	1.5
Spread de Tasas	7.6%	8.3%	10.2%	10.2%
Tasa Activa	14.7%	17.9%	21.3%	20.2%
Tasa Pasiva	7.2%	9.6%	10.0%	10.0%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 en un escenario base y estrés en el reporte de calificación con fecha de 9 de mayo de 2023.

Evolución del Portafolio

Al cierre de junio 2023, el portafolio total, el cual se compone por la cartera de crédito más los bienes en arrendamiento operativo creció 30.5% anual, cerrando con un monto de P\$1,879.0m (vs. P\$1,409.3m al cierre de junio de 2022 y P\$1,146.0m en un escenario base). Con respecto a la cartera de crédito, al cierre de junio de 2023 esta se contrajo en un 26.0%, derivado de la disminución en los créditos de consumo en 48.7%, lo cual está alineado a la nueva estrategia comercial de la Arrendadora, la cual se centra en el arrendamiento operativo del equipo de transporte y en la cartera en actividad empresarial y/o comercial, y que pasó de P\$141.2m en junio de 2022 a P\$386.9m en junio de 2023. Por otro lado, los bienes en arrendamiento operativo pasaron de P\$58.2m en junio de 2022 a P\$855.6m en junio de 2023. En consideración

de HR Ratings, la desviación en el portafolio esperado deriva de un incremento en los bienes en arrendamiento operativo mayor a lo esperado, sin embargo, este continúa alineado a las expectativas de HR Ratings con respecto a la composición del portafolio.

Por su parte, la calidad del portafolio se encuentra en niveles adecuados, y por debajo de lo esperado por HR Ratings en un escenario base, con un índice de morosidad y morosidad ajustado de 2.3% y 5.8% respectivamente al 2T23 (vs. 3.8% y 10.8% al 2T22; 2.6% y 6.1% en un escenario base). Con respecto al índice de morosidad ajustado, la Arrendadora incurrió en castigos de cartera 12m por P\$37.9m en junio de 2023, lo cual es menor a lo observado en el periodo anterior y al estimado de HR Ratings (vs. P\$109.1m en junio de 2022 y P\$39.1m en un escenario base).

Índice de Cobertura

Con respecto al índice de cobertura, la Arrendadora presenta un saldo de estimaciones preventivas de P\$41.0m visto en su estado de situación financiera en junio de 2023, lo que deriva en un índice de cobertura de 1.8x al 2T23 (vs. P\$77.2m y 1.5x en junio de 2022; P\$33.9m y 1.2x en un escenario base). La mejora en el índice de cobertura se explica por el adecuado comportamiento en la cartera de crédito que se refleja en la disminución de su cartera vencida a P\$23.3m (vs. P\$51.9m a junio 2022 y P\$28.3m en un escenario base). En opinión de HR Ratings, la Arrendadora presenta un nivel de cobertura adecuado al ubicarse por encima del saldo total de cartera vencida.

Ingresos y Gastos

En junio 2023, los ingresos por intereses y arrendamiento 12m se ubicaron en P\$252.4m a junio 2023, lo cual está -16.5% por debajo de lo esperado y observado en junio de 2022 (vs. P\$302.4m a junio 2022 y P\$270.7m en un escenario base). Esta disminución se le atribuye a la menor colocación del producto de autoplazo, generando menores ingresos por arrendamiento, sin embargo, esto se encuentra alineado a la nueva estrategia comercial de la Arrendadora. Por otro lado, la tasa activa de la Arrendadora se ubicó en 17.9% al 2T23 (vs. 14.7% al 2T22 y 21.3% en un escenario base).

Por su parte, los gastos por intereses y depreciación 12m acumularon un monto 12m de P\$148.4m en junio de 2023 (vs. P\$128.2m en junio de 2022 y P\$157.4m en un escenario base). Lo anterior, deriva de un aumento en las emisiones de certificados bursátiles, en donde aumentaron los intereses en P\$17.2m al cierre de junio de 2023. Por otro lado, este incremento se ve contrarrestado por una disminución en los prestamos e intereses pagados correspondientes a préstamos bancarios, los cuales resultaron con una disminución de P\$4.3m en junio de 2023. En línea con lo anterior, la tasa pasiva se ubicó en niveles de 9.6% al 2T23, lo que se compara con el 7.2% al 2T22 y 10.0% en un escenario base. Es así como el *spread* de tasas se ubicó en niveles de 8.3% al 2T23, permitiéndole a la Arrendadora obtener un margen financiero 12m de P\$104.1m en junio de 2023, mostrándose con una generación adecuada (vs. P\$174.2m en junio de 2022 y P\$113.2m en un escenario base).

Respecto a las estimaciones preventivas 12m, la Arrendadora generó P\$1.7m en junio de 2023 (vs. -P\$16.5m en junio de 2022 y -P\$4.2m en un escenario base), lo que deriva en un margen financiero ajustado por P\$102.4m y con ello un MIN Ajustado de 7.2%, siendo inferior a los P\$190.7m y 9.3% en junio de 2022; P\$117.4m y 9.2% en un escenario base. Por su parte, las comisiones y tarifas pagadas 12m alcanzaron un

monto de P\$20.3m al cierre de junio de 2023 (vs. P\$36.1m al cierre de junio de 2022 y P\$25.7m en un escenario base). La disminución observada corresponde a un menor pago de comisiones por el producto de autoplazo, el cual disminuyó su colocación en el primer semestre de 2023. Mientras tanto, los otros ingresos de la operación alcanzaron un monto de P\$15.5m en junio de 2023 (vs. P\$135.9m en junio de 2022 y P\$18.7m en un escenario base). La disminución se debe a que en junio de 2023, los ingresos por arrendamiento se reclasificaron formando parte del rubro resultado por arrendamiento operativo. En línea con lo anterior, los ingresos totales de la operación disminuyeron a P\$97.6m en junio de 2023 (vs. P\$290.1m en junio de 2022 y P\$110.3m en un escenario base).

Con respecto a los gastos de administración 12m, estos disminuyeron -39.2% anual al alcanzar un monto de P\$60.3m en junio de 2023, que se compara con los P\$99.2m en junio de 2022 y P\$43.3m en un escenario base. En este sentido, los gastos de la Arrendadora se componen por un contrato de prestación de servicios administrativos con el Banco, honorarios y seguros, entre otros. Con ello, el índice de eficiencia se ubicó en un nivel de 60.7% al 2T23 reflejando principalmente los menores ingresos totales de la operación, aunado a una disminución en gastos administrativos (vs. 36.3% al 2T22 y 43.1% en un escenario base).

Rentabilidad y Solvencia

Con base en el comportamiento de los ingresos y egresos, la Arrendadora generó resultados netos 12m por P\$35.4m en junio de 2023 y un ROA Promedio de 2.0%, valores por debajo de la utilidad neta esperada de P\$56.1m y ROA Promedio de 3.7% esperado en un escenario base (vs. P\$146.6m y 6.7% en junio de 2022). La disminución en los niveles de rentabilidad son resultado de una baja en los ingresos operativos y extraordinarios observados en junio de 2022.

La posición de solvencia se vio afectada por los cambios en la estructura del capital social, el cual terminó por reducir el capital social pagado en P\$240.0m, derivado de una reasignación de recursos hacia Banca Afirme con fines estratégicos. Por lo tanto, al cierre de junio de 2023 Arrendadora Afirme disminuyó su índice de capitalización a 22.6% el cual se encuentra en niveles adecuados para la operación de la Arrendadora (vs. 46.0% al 2T22 y 58.3% esperado en un escenario base).

Fondeo y Apalancamiento

En términos de fondeo y apalancamiento, la Arrendadora presentó una disminución en su razón de apalancamiento ajustada de 2.5x al cierre de junio 2022 a 1.9x para el cierre de junio 2023. Finalmente, la razón de cartera vigente a deuda neta se mantuvo por debajo del 1.4x observado al 2T22, con un nivel de 1.0x al 2T23, lo que refleja el aumento en la deuda neta impulsado por las mayores emisiones de certificados bursátiles que pasaron de P\$792.1m en junio de 2022 a P\$1,493.3m en junio de 2023 (vs. 1.3x esperado en un escenario base).

Anexo - Escenario Base

**Proyecciones realizadas a partir del 1T23 en el reporte con fecha de publicación del 9 de mayo de 2023*

Balance: Arrendadora Afirme (En millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Escenario Base								
ACTIVO	3,302.8	2,166.1	1,440.0	1,584.2	1,755.9	1,940.4	1,735.7	2,412.1
Disponibilidades	31.2	31.5	60.6	57.6	43.2	49.3	35.1	100.2
Deudores por Reporto (Saldo Deudor)	0.0	0.0	40.0	44.0	47.5	50.4	30.0	0.0
Total Cartera de Crédito Neta	3,028.3	1,760.7	974.2	1,103.0	1,241.4	1,364.4	1,304.9	982.3
Cartera de Crédito Neta	3,028.3	1,760.7	974.2	1,103.0	1,241.4	1,364.4	1,304.9	982.3
Total Cartera de Crédito	3,218.8	1,861.1	1,025.1	1,136.4	1,276.1	1,402.1	1,382.1	1,023.4
Cartera de Crédito Vigente	3,126.0	1,792.1	995.3	1,108.6	1,247.2	1,370.7	1,330.2	1,000.1
Créditos Comerciales	192.6	159.6	137.7	173.0	203.3	207.2	141.2	386.9
Créditos de Consumo	2,933.4	1,632.5	857.6	935.5	1,043.9	1,163.6	1,189.0	613.2
Cartera de Crédito Vencida	92.8	69.0	29.8	27.8	28.9	31.4	51.9	23.3
Créditos Comerciales	2.5	4.0	0.7	0.7	0.6	0.4	2.5	0.7
Créditos de Consumo	90.4	65.0	29.1	27.1	28.3	31.0	49.3	22.5
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-190.5	-100.4	-51.0	-33.4	-34.7	-37.7	-77.2	-41.0
Otras Cuentas por Cobrar	25.2	40.3	33.3	31.6	30.0	29.4	66.0	223.9
Bienes Adjudicados	2.9	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.3	0.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo	87.7	253.8	277.1	290.4	332.9	384.4	235.3	1,056.4
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio ¹	17.6	189.6	176.5	213.9	222.4	231.3	177.0	200.8
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	70.1	64.1	100.6	76.5	110.5	153.1	58.2	855.6
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	78.0	46.1	35.0	38.7	42.7	45.3	36.2	34.8
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	49.6	32.5	18.7	17.8	16.9	16.0	26.9	13.8
PASIVO	2,608.0	1,555.5	771.8	875.2	1,018.2	1,164.9	1,093.0	1,974.0
Pasivos Bursátiles	416.4	1,063.5	502.0	578.1	665.3	758.6	792.1	1,493.3
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,100.0	421.3	218.7	247.7	304.5	358.9	231.4	391.6
De Corto Plazo	0.0	80.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	350.5
De Largo Plazo	2,100.0	341.3	218.7	247.7	304.5	358.9	231.4	41.1
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar	91.6	70.7	51.1	49.4	48.4	47.4	69.6	85.6
CAPITAL CONTABLE	694.8	610.6	668.2	709.0	745.4	783.2	642.7	438.1
Capital Social	416.9	416.9	416.9	416.9	416.9	416.9	416.9	176.9
Capital Ganado	278.0	193.8	251.3	292.1	328.5	366.3	225.8	261.2
Reservas de Capital	37.9	42.3	56.9	56.9	56.9	56.9	56.9	62.7
Resultado de Ejercicios Anteriores	195.8	5.6	136.0	194.4	235.2	271.6	136.0	188.6
Resultado Neto	44.3	145.8	58.5	40.8	36.4	37.8	33.0	9.9
Deuda Neta	2,068.8	389.8	158.1	190.2	261.3	309.6	196.2	291.4
Valor de Activos en Arrendamiento Puro	70.1	64.1	100.6	76.5	110.5	153.1	58.2	855.6
Portafolio Total	3,288.9	1,925.3	1,125.8	1,212.9	1,386.6	1,555.2	1,440.3	1,879.0

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 bajo un escenario base.

¹Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio: Equipo de Cómputo y Software.



A NRSRO Rating*

Estado de Resultados: Arrendadora Afirme (En millones de Pesos)	Anual						Acumulado	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Escenario Base								
Ingresos por Intereses y Rentas	581.3	389.7	271.1	216.6	242.8	268.2	121.0	102.3
Ingresos por Intereses	541.9	352.7	207.7	149.6	163.7	167.0	119.2	74.9
Ingresos por Arrendamiento Operativo	39.4	37.0	63.4	67.0	79.1	101.2	1.8	27.4
Gastos por Intereses y Depreciación	309.6	160.9	142.3	119.7	129.2	148.0	53.4	59.5
Gastos por Intereses	281.7	133.7	96.8	75.1	77.8	84.1	52.1	59.5
Depreciación de Bienes en Arrendamiento Operativo	27.9	27.2	45.5	44.7	51.4	63.9	1.2	0.0
Margen Financiero	271.7	228.8	128.8	96.8	113.6	120.2	67.6	42.9
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	148.4	36.7	1.8	9.0	27.4	30.8	2.5	2.4
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	123.4	192.0	127.1	87.9	86.2	89.4	65.2	40.4
Comisiones y Tarifas Pagadas	44.5	39.1	29.3	28.1	29.5	31.7	17.7	8.6
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹	70.8	128.4	43.7	47.9	49.6	52.7	50.5	22.3
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	149.7	281.4	141.4	107.6	106.3	110.4	98.0	54.1
Gastos de Administración y Promoción	99.1	96.0	70.2	50.3	54.5	59.1	53.6	43.8
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	50.6	185.4	71.3	57.4	51.8	51.3	44.3	10.4
Impuestos a la Utilidad Causados	0.0	6.6	12.8	15.4	14.4	13.2	11.4	0.5
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	6.3	32.9	0.0	1.2	1.0	0.3	0.0	0.0
Resultado Neto	44.3	145.8	58.5	40.8	36.4	37.8	33.0	9.9

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 bajo un escenario base.

¹Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: recuperación de cartera, utilidad o pérdida en venta de activo, ingresos por registro de crédito, colocación de seguros, y otros ingresos y gastos.

Métricas Financieras	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Índice de Morosidad	2.9%	3.7%	2.9%	2.4%	2.3%	2.2%	3.8%	2.3%
Índice de Morosidad Ajustado	6.7%	9.9%	7.5%	4.7%	4.2%	4.1%	10.8%	5.8%
MIN Ajustado	3.1%	7.2%	8.3%	7.3%	6.4%	5.9%	9.2%	7.2%
Índice de Eficiencia	33.2%	30.2%	49.0%	43.1%	40.8%	41.8%	36.3%	60.7%
ROA Promedio	1.1%	5.4%	3.3%	2.8%	2.2%	2.1%	6.7%	2.0%
Índice de Capitalización	22.2%	32.9%	58.9%	57.3%	53.4%	50.0%	46.0%	22.6%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.9	3.1	1.8	1.2	1.3	1.4	2.5	1.9
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.3	1.7	1.5	1.5	1.4	1.4	1.0
Spread de Tasas	5.9%	7.7%	8.8%	8.2%	9.3%	9.6%	7.5%	8.3%
Tasa Activa	14.5%	14.6%	17.7%	18.0%	18.0%	17.7%	14.7%	17.9%
Tasa Pasiva	8.6%	6.9%	8.9%	9.8%	8.7%	8.1%	7.2%	9.6%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la Arrendadora.



A NRSRO Rating*

Estado de Flujo de Efectivo: Arrendadora Afirme (En millones de Pesos)	Anual						Acumulado	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Escenario Base								
Resultado Neto	44.3	145.8	58.5	40.8	36.4	37.8	33.0	9.9
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	176.2	64.0	47.2	53.6	78.8	94.7	3.7	2.4
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	27.9	27.2	45.5	44.7	51.4	63.9	1.2	0.0
Provisiones	148.4	36.7	1.8	9.0	27.4	30.8	2.5	2.4
Actividades de Operación								
Cambio en Deudores por Reporto	0.0	0.0	-40.0	-4.0	-3.5	-2.9	-30.0	40.0
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	929.9	1,230.8	784.8	-137.8	-165.8	-153.8	453.4	-10.6
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-8.8	-15.1	7.0	1.7	1.6	0.6	-25.7	-190.7
Cambio en Bienes Adjudicados (Neto)	0.3	1.7	0.0	-0.0	0.0	0.0	-0.1	0.5
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	8.7	31.9	11.1	-3.6	-4.0	-2.6	9.9	0.2
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	5.0	17.1	13.8	0.9	0.9	0.8	5.6	4.9
Cambio Pasivos Bursátiles	-267.9	647.1	-561.6	76.1	87.2	93.3	-271.4	991.4
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-980.0	-1,678.7	-202.6	29.0	49.1	54.3	-190.0	172.8
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	58.2	-20.9	-19.6	-1.8	-1.0	-1.0	-1.1	34.5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-254.5	213.9	-7.0	-39.5	-35.5	-11.1	-49.4	1,046.6
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-10.5	-193.3	-68.8	-58.0	-94.0	-115.4	17.2	-779.3
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-10.5	-193.3	-68.8	-58.0	-94.0	-115.4	17.2	-779.3
Actividades de Financiamiento								
Pagos por Reembolso de Capital Social	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-240.0
Pagos de Dividendos en Efectivo	0.0	-230.1	-0.9	0.0	0.0	0.0	-0.9	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	0.0	-230.1	-0.9	0.0	0.0	0.0	-0.9	-240.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-44.4	0.4	29.1	-3.1	-14.3	6.1	3.6	39.6
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	75.6	31.2	31.5	60.6	57.5	43.2	31.5	60.6
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	31.2	31.5	60.6	57.5	43.2	49.3	35.2	100.2

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Resultado Neto	44.3	145.8	58.5	40.8	36.4	37.8	33.0	9.9
+ Estimaciones Preventivas	148.4	36.7	1.8	9.0	27.4	30.8	2.5	2.4
+ Depreciación y Amortización	27.9	27.2	45.5	44.7	51.4	63.9	1.2	0.0
- Castigos de Cartera	-132.7	-126.8	-51.2	-26.6	-26.0	-27.8	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-8.8	-15.1	7.0	1.7	1.6	0.6	-25.7	-190.7
+Cambios en Cuentas por Pagar	58.2	-20.9	-19.6	-1.8	-1.0	-1.0	-1.1	34.5
FLE	137.2	46.9	42.0	67.7	89.7	104.4	9.9	-143.8

Anexo - Escenario de Estrés

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 en el reporte con fecha de publicación del 9 de mayo de 2023

Balance: Arrendadora Afirme (En millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Escenario de Estrés								
ACTIVO	3,302.8	2,166.1	1,440.0	1,522.8	1,707.9	1,898.0	1,735.7	2,412.1
Disponibilidades	31.2	31.5	60.6	33.3	40.4	38.9	35.1	100.2
Deudores por Reporto (Saldo Deudor)	0.0	0.0	40.0	42.0	43.3	44.1	30.0	0.0
Total Cartera de Crédito Neta	3,028.3	1,760.7	974.2	1,066.0	1,203.1	1,355.8	1,304.9	982.3
Cartera de Crédito Neta	3,028.3	1,760.7	974.2	1,066.0	1,203.1	1,355.8	1,304.9	982.3
Total Cartera de Crédito	3,218.8	1,861.1	1,025.1	1,147.7	1,286.8	1,416.9	1,382.1	1,023.4
Cartera de Crédito Vigente	3,126.0	1,792.1	995.3	1,066.0	1,203.1	1,355.8	1,330.2	1,000.1
Créditos Comerciales	192.6	159.6	137.7	158.5	178.3	199.5	141.2	386.9
Créditos de Consumo	2,933.4	1,632.5	857.6	907.6	1,024.8	1,156.3	1,189.0	613.2
Cartera de Crédito Vencida	92.8	69.0	29.8	81.6	83.7	61.1	51.9	23.3
Créditos Comerciales	2.5	4.0	0.7	1.4	2.3	3.3	2.5	0.7
Créditos de Consumo	90.4	65.0	29.1	80.2	81.4	57.8	49.3	22.5
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-190.5	-100.4	-51.0	-81.6	-83.7	-61.1	-77.2	-41.0
Otras Cuentas por Cobrar	25.2	40.3	33.3	36.6	38.4	37.7	66.0	223.9
Bienes Adjudicados	2.9	1.2	1.2	1.3	1.4	1.5	1.3	0.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo	87.7	253.8	277.1	284.3	317.1	354.2	235.3	1,056.4
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio ¹	16.7	211.6	205.6	211.8	218.1	224.7	208.0	200.8
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	71.0	42.2	71.5	72.5	98.9	129.5	27.2	855.6
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	78.0	46.1	35.0	38.7	42.7	45.3	36.2	34.8
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	49.6	32.5	18.7	20.6	21.6	20.5	26.9	13.8
PASIVO	2,608.0	1,555.5	771.8	883.7	1,097.7	1,284.9	1,093.0	1,974.0
Pasivos Bursátiles	416.4	1,063.5	502.0	579.8	728.3	860.1	792.1	1,493.3
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,100.0	421.3	218.7	248.5	312.1	368.6	231.4	391.6
De Corto Plazo	0.0	80.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	350.5
De Largo Plazo	2,100.0	341.3	218.7	248.5	312.1	368.6	231.4	41.1
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar	91.6	70.7	51.1	55.4	57.3	56.2	69.6	85.6
CAPITAL CONTABLE	694.8	610.6	668.2	639.1	610.2	613.0	642.7	438.1
Capital Social	416.9	416.9	416.9	416.9	416.9	416.9	416.9	176.9
Capital Ganado	278.0	193.8	251.3	222.2	193.3	196.2	225.8	261.2
Reservas de Capital	37.9	42.3	56.9	56.9	56.9	56.9	56.9	62.7
Resultado de Ejercicios Anteriores	195.8	5.6	136.0	194.4	165.3	136.4	136.0	188.6
Resultado Neto	44.3	145.8	58.5	-29.1	-28.9	2.8	33.0	9.9
Deuda Neta	2,068.8	389.8	158.1	215.2	271.7	329.7	196.2	291.4
Valor de Activos en Arrendamiento Puro	71.0	42.2	71.5	72.5	98.9	129.5	27.2	855.6
Portafolio Total	3,289.8	1,903.3	1,096.7	1,220.2	1,385.7	1,546.4	1,409.3	1,879.0

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 bajo un escenario estrés.

¹Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio: Equipo de Cómputo y Software.



A NRSRO Rating*

Estado de Resultados: Arrendadora Afirme (En millones de Pesos)	Anual						Acumulado	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Escenario de Estrés								
Ingresos por Intereses y Rentas	581.3	389.7	271.1	207.8	238.4	267.0	121.0	102.3
Ingresos por Intereses	541.9	352.7	207.7	141.3	162.9	176.1	119.2	74.9
Ingresos por Arrendamiento Operativo	39.4	37.0	63.4	66.4	75.4	90.9	1.8	27.4
Gastos por Intereses y Depreciación	309.6	160.9	142.3	115.7	139.7	166.4	53.4	59.5
Gastos por Intereses	281.7	133.7	96.8	71.4	90.7	109.0	52.1	59.5
Depreciación de Bienes en Arrendamiento Operativo	27.9	27.2	45.5	44.3	49.0	57.4	1.2	0.0
Margen Financiero	271.7	228.8	128.8	92.1	98.6	100.6	67.6	42.9
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	148.4	36.7	1.8	80.6	78.6	43.8	2.5	2.4
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	123.4	192.0	127.1	11.4	20.1	56.8	65.2	40.4
Comisiones y Tarifas Pagadas	44.5	39.1	29.3	28.7	30.5	32.9	17.7	8.6
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹	70.8	128.4	43.7	47.4	55.5	56.2	50.5	22.3
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	149.7	281.4	141.4	30.2	45.1	80.1	98.0	54.1
Gastos de Administración y Promoción	99.1	96.0	70.2	59.3	74.0	77.3	53.6	43.8
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	50.6	185.4	71.3	-29.1	-28.9	2.8	44.3	10.4
Impuestos a la Utilidad Causados	0.0	6.6	12.8	0.0	0.0	0.0	11.4	0.5
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	6.3	32.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado Neto	44.3	145.8	58.5	-29.1	-28.9	2.8	33.0	9.9

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 bajo un escenario estrés.

¹Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: recuperación de cartera, utilidad o pérdida en venta de activo, ingresos por registro de crédito, colocación de seguros, y otros ingresos y gastos.

Métricas Financieras	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Índice de Morosidad	2.9%	3.7%	2.9%	7.1%	6.5%	4.3%	3.8%	2.3%
Índice de Morosidad Ajustado	6.7%	9.9%	7.5%	11.0%	11.7%	8.6%	10.8%	5.8%
MIN Ajustado	3.1%	7.2%	8.5%	1.0%	1.5%	3.8%	9.3%	7.2%
Índice de Eficiencia	33.2%	30.2%	49.0%	53.5%	59.8%	62.3%	36.3%	60.7%
ROA Promedio	1.1%	5.4%	3.3%	-2.1%	-1.8%	0.2%	6.7%	2.0%
Índice de Capitalización	22.2%	33.3%	60.4%	54.5%	45.5%	40.2%	47.0%	22.6%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.9	3.1	1.8	1.2	1.6	2.0	2.5	1.9
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.3	1.6	1.4	1.3	1.2	1.4	1.0
Spread de Tasas	5.9%	7.7%	9.1%	8.1%	8.1%	8.1%	7.6%	8.3%
Tasa Activa	14.5%	14.6%	18.1%	17.8%	17.8%	17.7%	14.8%	17.9%
Tasa Pasiva	8.6%	6.9%	8.9%	9.7%	9.7%	9.5%	7.2%	9.6%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la Arrendadora.



A NRSRO Rating*

Estado de Flujo de Efectivo: Arrendadora Afirme (En millones de Pesos)	Anual						Acumulado	
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Escenario de Estrés								
Resultado Neto	44.3	145.8	58.5	-29.1	-28.9	2.8	33.0	9.9
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	176.2	64.0	47.2	124.9	127.6	101.2	3.7	2.4
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	27.9	27.2	45.5	44.3	49.0	57.4	1.2	0.0
Provisiones	148.4	36.7	1.8	80.6	78.6	43.8	2.5	2.4
Actividades de Operación								
Cambio en Deudores por Reporto	0.0	0.0	-40.0	-2.0	-1.3	-0.9	-30.0	40.0
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	929.9	1,230.8	784.8	-172.5	-215.6	-196.5	453.4	-10.6
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-8.8	-15.1	7.0	-3.3	-1.8	0.8	-25.7	-190.7
Cambio en Bienes Adjudicados (Neto)	0.3	1.7	0.0	-0.2	-0.1	-0.1	-0.1	0.5
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	8.7	31.9	11.1	-3.6	-4.0	-2.6	9.9	0.2
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	5.0	17.1	13.8	-1.9	-1.0	1.1	5.6	4.9
Cambio Pasivos Bursátiles	-267.9	647.1	-561.6	77.9	148.5	131.8	-271.4	991.4
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-980.0	-1,678.7	-202.6	29.8	63.6	56.5	-190.0	172.8
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	58.2	-20.9	-19.6	4.3	1.9	-1.1	-1.1	34.5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-254.5	213.9	-7.0	-71.6	-9.8	-11.0	-49.4	1,046.6
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-10.5	-193.3	-68.8	-51.5	-81.8	-94.5	17.2	-779.3
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-10.5	-193.3	-68.8	-51.5	-81.8	-94.5	17.2	-779.3
Actividades de Financiamiento								
Pagos por Reembolso de Capital Social	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-240.0
Pagos de Dividendos en Efectivo	0.0	-230.1	-0.9	0.0	0.0	0.0	-0.9	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	0.0	-230.1	-0.9	0.0	0.0	0.0	-0.9	-240.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-44.4	0.4	29.1	-27.3	7.1	-1.5	3.6	39.6
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	75.6	31.2	31.5	60.6	33.3	40.4	31.5	60.6
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	31.2	31.5	60.6	33.3	40.4	38.9	35.2	100.2

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 bajo un escenario estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2T22	2T23
Resultado Neto	44.3	145.8	58.5	-29.1	-28.9	2.8	33.0	9.9
+ Estimaciones Preventivas	148.4	36.7	1.8	80.6	78.6	43.8	2.5	2.4
+ Depreciación y Amortización	27.9	27.2	45.5	44.3	49.0	57.4	1.2	0.0
- Castigos de Cartera	-132.7	-126.8	-51.2	-50.0	-76.5	-66.4	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-8.8	-15.1	7.0	-3.3	-1.8	0.8	-25.7	-190.7
+Cambios en Cuentas por Pagar	58.2	-20.9	-19.6	4.3	1.9	-1.1	-1.1	34.5
FLE	137.2	46.9	42.0	46.8	22.2	37.3	9.9	-143.8

Glosario de Arrendadores

Activos Productivos. Disponibilidades + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas + Activos en Arrendamiento.

Activos Sujetos a Riesgo. Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta + Valor de los Contratos de Arrendamiento Operativo.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Cartera de Crédito Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio + Depreciación y Amortización - Castigos / Liberaciones - Adquisición de Equipo + Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar + Decremento (Incremento) en Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos Sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / (Ingresos Totales de la Operación 12m. + Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios 12m).

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles.

Portafolio Total. Cartera Vigente + Cartera Vencida + Valor de Contratos de Arrendamiento Puro.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

ROA Promedio. Utilidad Neta 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Corporativos / ABS

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@hrratings.com



A NRSRO Rating*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios Generales Metodológicos (México), Enero 2023

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/methodology/>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	HR1
Fecha de última acción de calificación	9 de mayo de 2023
Período que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18 – 2T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., proporcionada por la Arrendadora.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.