

## Calificación

AFIRALM Programa CP HR1

### Calificación Crediticia



HR1  
2021

Fuente: HR Ratings.

## Contactos

**Carlo Montoya**  
Asociado  
Analista Responsable  
carlo.montoya@hrratings.com

**Akira Hirata**  
Subdirector de Instituciones  
Financieras / ABS  
akira.hirata@hrratings.com

**Angel Garcia**  
Director de Instituciones Financieras /  
ABS  
angel.garcia@hrratings.com

## HR Ratings asignó la calificación de HR1 para el Programa de CEBURS de CP de Almacenadora Afirme por hasta P\$7,000m y a las emisiones vigentes a su amparo

La asignación de la calificación para el Programa de Corto Plazo de CEBURS<sup>1</sup> de Almacenadora Afirme<sup>2</sup> se basa en la calificación de CP del Emisor, la cual fue ratificada en HR1 el 10 de junio de 2021 y puede ser consultada en [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) (ver "Calificación del Emisor" en este documento). A su vez, la calificación de Almacenadora Afirme se sustenta en el apoyo explícito por parte de la principal subsidiaria de Grupo Financiero Afirme<sup>3</sup>, Banca Afirme<sup>4</sup> que tiene una calificación de HR A+ con Perspectiva Positiva y HR1, ratificadas el 10 de junio de 2021, que pueden ser consultadas en <https://www.hrratings.com>. Por su parte, la Almacenadora continúa mostrando niveles fortaleza de solvencia, llegando a un índice de capitalización del 21.9% al primer trimestre del 2021. Asimismo, a pesar de un menor nivel de operaciones, la Almacenadora mostró una estabilidad en sus métricas de rentabilidad, impulsado principalmente por una reducción de gastos de administración, llegando a un ROA y ROE promedio de 1.0% y 10.7% al 1T21 (vs. 1.1% y 10.6% al 1T20). Finalmente, a pesar de mostrar una morosidad de 0.0%, se continúa mostrando una concentración importante en su cartera de crédito, la cual mostró una reestructura de su principal crédito durante abril 2021.

El Programa de Corto Plazo con carácter revolvente se autorizó por un monto de hasta P\$7,000m o su equivalente en dólares, por un plazo de cinco años a partir de su fecha de autorización, la cual fue el 23 de marzo de 2020. Las características de cada Emisión de CEBURS serán acordadas por el Emisor con los intermediarios colocadores correspondientes, según sea el caso. El Emisor podrá realizar una o varias emisiones mediante oferta pública de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente. Al primer trimestre de 2021, el Programa de Corto Plazo tiene 71 emisiones vigentes a su amparo, las cuales acumulan un saldo insoluto de P\$5,331m. A continuación, se muestra una tabla con las principales características del Programa:

### Características del Programa de Certificados Bursátiles de Almacenadora Afirme

<b>Tipo de Valor</b>	Certificados Bursátiles de Corto Plazo
<b>Clave de la Emisión</b>	AFIRALM
<b>Monto del Programa</b>	Hasta P\$7,000.0 millones (m) o su equivalente o su equivalente en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con carácter revolvente, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado.
<b>Vigencia del Programa</b>	Cinco años a partir de la fecha de autorización
<b>Garantía</b>	Quirografía y, por lo tanto, no contarán con garantía específica alguna, salvo que para una Emisión en particular se establezca lo contrario en el Suplemento, Convocatoria, Avisos y Título respectivo, según sea el caso.
<b>Tasa de la Emisión</b>	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses a una tasa fija o variable, según se establezca en el Suplemento, Convocatoria, Avisos y Título respectivo, según sea el caso.
<b>Depositario</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Representante Común</b>	Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Almacenadora Afirme.

<sup>1</sup>Programa Dual de Certificados Bursátiles (el Programa Dual de CEBURS y/o el Programa).

<sup>2</sup>Almacenadora Afirme S.A de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, Afirme Grupo Financiero (la Almacenadora y/o Almacenadora Afirme y/o el Emisor).

<sup>3</sup>Afirme Grupo Financiero, S. A. de C.V. y Subsidiarias (el Grupo Financiero).

<sup>4</sup>Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple (el Banco y/o Banca Afirme).

## Calificación del Emisor

### Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Diagrama 1. Estructura Corporativa



- **Solvencia en niveles fortaleza al mantener un índice de capitalización en 21.9% al primer trimestre del 2021 (vs. 22.7% al 1T20).** Durante el último año, la almacenadora mostró un ligero incremento de los activos productivos que administra, con esto logrando mantener esta métrica en niveles adecuados, ayudado además por un incremento de capital contable como resultado de las utilidades obtenidas.
- **Estabilidad en la rentabilidad, llegando a un ROA y ROE Promedio de 1.0% y 10.7% al 1T21 (vs. 1.1% y 10.6% al 1T20).** A pesar de menores ingresos por concepto de servicios de almacenaje, derivado del confinamiento sanitario de 2020, las métricas de rentabilidad se mantuvieron en los mismos niveles derivado de un adecuado control de gastos administrativos.
- **Mejora en los gastos administrativos, con un índice de eficiencia del 53.9% al 1T21 (vs. 66.4% al 1T20).** Lo anterior se debe a una reducción y optimización de los gastos corrientes durante los últimos 12m.

### Expectativas para Periodos Futuros

- **Mayor diversificación de las líneas de negocios.** Se espera que, durante los siguientes años, la Almacenadora continuará con la construcción de una bodega directa, con la cual se incursionaría en el sector de hidrocarburos, por lo que se esperaría un incremento en la cuenta de inmuebles por P\$314m al cierre del 2022.
- **Crecimiento promedio del 5.4% durante los años 2022 y 2023 en los ingresos por servicios de almacenaje.** El crecimiento sería impulsado por una recuperación global en la demanda del acero después de la crisis sanitaria vivida.

### Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo explícito por parte de Afirme Grupo Financiero y sus Subsidiarias.** La Almacenadora forma parte del Grupo Financiero, lo que le brinda un respaldo para el cumplimiento de las obligaciones contraídas. Cabe mencionar que la calificación se encuentra respaldada por la subsidiaria más relevante, Banco Afirme, la cual cuenta con una calificación vigente de HR A+.
- **Elevada concentración de inventario en productos de acero.** Al primer trimestre de 2021 se cuenta con una concentración del 82.7% en los inventarios de acero, lo que lleva a una dependencia de los ingresos generados por la comercialización y venta de este material, llevando a una alta sensibilidad de los movimientos del sector acerero (vs. 90.7% al 1T20).
- **Reestructuración de su principal cliente.** Durante abril de 2021, se aprobó la reestructura, en una sesión conjunta por Banco Afirme y Almacenadora Afirme, del principal crédito de la Almacenadora, en la cual se modificaron las fechas de los vencimientos de capital programados. Es importante mencionar que a la fecha de este reporte el crédito mencionado se encuentra en estatus de vigente.
- **Elevada concentración en sus clientes principales en la cartera de crédito, llegando a 3.2x el capital de la Almacenadora en sus tres principales clientes.** El cliente principal de la Almacenadora representa el 47.7% de la cartera total, por lo que, en caso de algún incumplimiento de este, la situación financiera de la Almacenadora podría deteriorarse fuertemente. Es importante mencionar que este cliente cuenta con una garantía fiduciaria que ayuda a mitigar el riesgo de impago.



A NRSRO Rating\*

Credit  
Rating  
Agency

# AFIRALM

Programa de CEBURS de Corto Plazo  
Almacenadora Afirme, S.A de C.V., O.A.C.  
Afirme Grupo Financiero

# HR1

Instituciones Financieras  
10 de junio de 2021

- **Amplia disponibilidad de fondeo.** Al primer trimestre de 2021, la Almacenadora cuenta con un monto de fondeo aprobado de P\$21,902m, de los cuales cuenta con una disponibilidad del 27.1%, lo cual se considera adecuado para las operaciones previstas por la Almacenadora (vs. P\$15,900m y 24.4%).

## Factores que Podrían modificar la Calificación

- **Movimientos en la calificación de Banca Afirme.** Dado que la calificación de Almacenadora Afirme depende de la situación financiera de la subsidiaria principal, en caso de que esté presente un movimiento al alza o baja, este se podría impactar en el mismo sentido en la calificación de la Almacenadora.

## Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de Almacenadora 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 29 de mayo de 2020.

Figura 1. Supuestos y Resultados: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Resultados Observados		Escenarios Calificación 2020	
	1T20	1T21	1T20P* Base	1T21P* Estrés
Cartera Total	4,660	4,835	5,714	5,623
Cartera Vencida	-	-	0	0
Inventario de Mercancias	1,587	1,397	1,718	1,652
Ingresos Totales de la Operación 12m	678	644	785	361
Gastos de Administración 12m	453	349	630	655
Resultado Neto 12m	137	162	156	-294
Índice de Morosidad	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
MIN Ajustado	10.3%	8.8%	10.9%	5.2%
Índice de Eficiencia	66.4%	53.9%	80.5%	182.9%
Índice de Eficiencia Operativa	6.7%	4.8%	8.7%	9.2%
ROA Promedio	1.1%	1.0%	0.7%	-2.1%
ROE Promedio	10.6%	10.7%	6.1%	-21.7%
Índice de Capitalización	22.7%	21.9%	20.0%	15.7%
Capital Contable a Activo Total	10.7%	8.3%	11.1%	8.8%
Razón de Apalancamiento	8.8	9.5	8.2	9.3
Spread de Tasas	15.5%	13.4%	15.2%	9.5%

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

\*Proyecciones realizadas desde el 1T20 en la última acción de calificación con fecha de 29 de mayo de 2020.

## Evolución de Activos Productivos

Analizando la cartera de crédito total de la Almacenadora, podemos observar que esta mostró un incremento del 3.8% durante el último año, llegando a un monto total de P\$4,835m al cierre del primer trimestre de 2021 (vs. 16.3% y P\$4,660m a marzo de 2020 y P\$5,714m en un escenario base a marzo 2021). El menor crecimiento con respecto al escenario base se da en línea con una menor colocación de cartera observada por sus dos principales clientes, como consecuencia de un menor dinamismo económico a causa de la emergencia sanitaria presentada en 2020, al contrario de los incorporado en las proyecciones de HR Ratings en el último análisis. Es importante mencionar que el ligero crecimiento en la cartera de crédito se dio como consecuencia de la originación de un cliente nuevo por parte de la Almacenadora, en conjunto con Banco Afirme, quien es el encargado de realizar la colocación cruzada de créditos a la Almacenadora, llegando a un total de tres clientes.

Con respecto a la calidad de la cartera, la Almacenadora no ha presentado saldo vencido en alguno de sus créditos, lo que se traduce en un índice de morosidad de 0.0%. Aunque la Almacenadora no cuenta con cartera vencida, se generan estimaciones preventivas 12m para riesgos crediticios, derivado de la pérdida esperada y la clasificación de sus clientes, las cuales ascienden a P\$3m al cierre de marzo de 2021 (vs. P\$4m al cierre de marzo de 2020).

Es importante mencionar que, durante abril de 2021, el Consejo de Administración de la Almacenadora aprobó la reestructura de su principal crédito, por un monto de P\$2,289m. Lo anterior, derivado de menores ingresos esperados en la fuente de pago del crédito,

llevando a una recalendarización de las amortizaciones de principal hasta que el flujo de ingresos en la fuente de pago muestre una recuperación. HR Ratings considera que los indicadores de morosidad de la Almacenadora se mantienen en niveles de fortaleza, sin embargo, derivado de la reestructuración del crédito anteriormente mencionados el portafolio reestructurado asciende a 47.7% de la cartera total exhibiendo las altas concentraciones del portafolio.

Con respecto al inventario de mercancías, se puede observar una contracción del 12.0% durante el último año, llevando a un inventario total de P\$1,397m al cierre de marzo de 2021 (vs. 26.7% y P\$1,587m al cierre de marzo de 2020 y P\$1,718m proyectado en un escenario base). El decrecimiento se debe principalmente al menor dinamismo económico mostrado durante 2020 como consecuencia del cierre de actividades no esenciales durante la pandemia de COVID 19. Es importante mencionar que los inventarios mostraron sus niveles más bajos durante diciembre de 2020, mostrando una recuperación en el primer trimestre de 2021.

## Ingresos y Gastos

Analizando los ingresos por servicios 12m, observamos que estos llegaron a P\$828m durante los últimos 12m mostrando un decremento del 16.6% (vs. P\$993m y un crecimiento del 15.3% a marzo del 2020 y P\$1,133m en un escenario base). El decremento se dio como consecuencia de menores actividades de comercialización llevando a una menor rotación de inventario durante el último año. Es importante mencionar que derivado del confinamiento establecido en México durante 2020, las actividades de comercialización fueron declaradas como no esenciales por lo que no pudieron operar durante algunas semanas, lo que sumado a una menor demanda por la desaceleración económica llevo a la disminución observada; se observó lo mismo en las bodegas administradas que se mantienen en Estados Unidos.

Por parte del margen financiero 12m, a pesar de mantener una cartera total promedio mayor durante el último año, este mostró una disminución del 7.5% llegando a un monto de P\$644m al cierre de marzo 2021 (vs. 12.9% y P\$696m al cierre de marzo de 2021). El menor margen financiero, se debe a una mayor disminución de la tasa activa comparada con la tasa pasiva, las cuales llegaron a 18.7% y 5.3% al 1T21, no obstante, la caída no fue tan pronunciada debido a la mayor cantidad de inversiones en valores y disponibilidades mantenidas por la Almacenadora el último año (vs. 23.9% y 8.5% al 1T20). La disminución en la tasa activa se debe a dos factores, el primero, la mayor participación de inversiones en valores y disponibilidades en los activos productivos y la segunda debido al registro contable de los programas de apoyo por parte de la Pandemia, en el cual difirió el pago de intereses por parte de un cliente, llevando a realizar el registro contable de los intereses devengados no cobrados como parte de la cartera de crédito, aumentando así el denominador de la fórmula.

Es importante mencionar que, a pesar de no contar con una cartera vencida, durante los últimos 12 meses se generaron P\$3m de estimaciones preventivas de acuerdo con el modelo de la Almacenadora. Con lo anterior, el MIN Ajustado mostró una disminución al cerrar en 8.8% a marzo de 2021 (vs. 10.3 % a marzo de 2020 y 10.9% proyectado en un escenario base). A pesar de la disminución de esta última métrica HR Ratings considera que se mantiene en niveles adecuados.

Con respecto a los otros ingresos de la operación 12m, estos mostraron un resultado positivo por P\$5m al cierre de marzo de 2021 (vs. -P\$13m durante marzo de 2020). El

ingreso obtenido se da como consecuencia de la venta de productos industrializados, los cuales son procesados por la Almacenadora y responden a la venta de la bodega de Atchison, en Estados Unidos. La venta se llevó a cabo como estrategia interna de la Almacenadora, realizada durante diciembre de 2020, la cual buscaba hacer más eficiente su operación al tratar esta bodega como habilitada.

Los gastos administrativos 12m mostraron un decremento del 22.9% llegando a P\$349m (vs. 24.4% y P\$453m a marzo de 2020 y P\$629m proyectados en un escenario base). Lo anterior, responde a la menor operación mostrada por la Almacenadora por servicios de almacenamiento y comercialización, como resultado de la pandemia, asimismo, se buscó reducir gastos corrientes, en línea con la estrategia del Grupo Financiero, contrario a lo esperado por HR Ratings, en donde se esperaba un incremento de operaciones por parte de la Almacenadora, además de la apertura de nuevas bodegas directas. Con lo anterior, los índices de eficiencia y eficiencia operativa mostraron una disminución al llegar a 53.9% y 66.4% a marzo de 2021 (vs. 66.4% y 6.7% a marzo 2020 y 80.5% y 8.7% esperados por HR Ratings). El menor monto al proyectado responde a que HR Ratings no tenía considerada la venta disminución de las actividades de comercialización y almacenaje, así como un mayor gasto proyectado en las bodegas de Estados Unidos.

## Rentabilidad y Solvencia

Con lo anterior, a pesar de que la Almacenadora mostró una disminución en sus ingresos por servicios, así como un menor margen financiero, estos efectos lograron ser compensados por menores gastos de administración, llegando a un resultado neto 12m de P\$162m, mostrando un crecimiento de 18.1% a marzo de 2021 (vs. P\$137m, -14.2% a marzo 2020 y P\$156m proyectados en un escenario base). Con lo anterior, las métricas de rentabilidad se mantuvieron en niveles similares llegando a un ROA y ROE Promedio de 1.0% y 10.6% al 1T21 (vs. 1.1% y 10.6% al 1T20 y 0.9% y 8.3% en el escenario base). HR Ratings considera que las métricas de rentabilidad mantienen niveles bajos, manteniéndose en línea con lo observado históricamente.

En cuanto a la solvencia, el índice de capitalización se mantiene en niveles similares llegando a 21.9% a marzo de 2021 (vs. 22.7% a marzo de 2020 y 20.0% en el escenario base). El menor crecimiento en cartera de crédito, así como la reducción en inventarios y el fortalecimiento de capital a través del resultado neto, al esperado permitió mantener un índice de capitalización en niveles de fortaleza.

## Fondeo y Apalancamiento

El cierre del primer trimestre de 2021, la Almacenadora muestra una razón de apalancamiento de 9.5x (vs. 8.8x a marzo de 2020 y 8.4x esperado en el escenario base). El incremento en la razón de apalancamiento se da como consecuencia de las inversiones en activo fijo que ha realizado la Empresa, que ha obligado a requerir un mayor fondeo para continuar con sus operaciones de crédito y servicios, asimismo, se observó un incremento en las disponibilidades e inversiones mantenidas por la Empresa durante el último año. En opinión de HR Ratings, la Almacenadora mantiene un apalancamiento moderado, el cual podría afectar la solvencia de la misma, en caso de continuar una tendencia creciente.



A NRSRO Rating\*

Credit  
Rating  
Agency

# AFIRALM

Programa de CEBURS de Corto Plazo  
Almacenadora Afirme, S.A de C.V., O.A.C.,  
Afirme Grupo Financiero

# HR1

Instituciones Financieras  
10 de junio de 2021

## Razón de portafolio vigente a deuda neta

Finalmente, al cierre del primer trimestre de 2021, la razón de portafolio a deuda mostró un incremento al llegar a 0.84x (vs. 0.77x al 1T21). El incremento en esta métrica se dio como consecuencia de mayores disponibilidades mantenidas en el balance de la Almacenadora, así como por el continuo fortalecimiento de capital observado durante el último año. Es importante mencionar que este indicador se encuentra por debajo de la unidad debido a que esta métrica no incluye inventarios o los almacenes directos mantenidos, los cuales forman parte de los activos productivos de la Almacenadora. HR Ratings considera que esta métrica se mantiene en niveles adecuados.

## Anexo – Escenario Base

Balance General: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Escenario Base</b>								
<b>ACTIVO</b>	<b>11,749</b>	<b>12,630</b>	<b>16,060</b>	<b>17,003</b>	<b>17,422</b>	<b>17,711</b>	<b>14,137</b>	<b>18,594</b>
Disponibilidades y Valores	377	573	1,517	1,968	2,345	2,407	710	1,055
Disponibilidades	377	573	1,317	1,596	1,943	1,972	683	705
Inversiones en Valores	0	0	200	371	402	435	27	350
<b>Total de Cartera de Crédito</b>	<b>4,202</b>	<b>4,213</b>	<b>4,841</b>	<b>5,104</b>	<b>4,906</b>	<b>4,833</b>	<b>4,660</b>	<b>4,835</b>
Cartera de Crédito Vigente	4,202	4,213	4,841	5,104	4,906	4,833	4,660	4,835
Cartera de Crédito Vencida	0	0	0	0	0	0	0	0
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-30	-31	-37	-38	-39	-40	-34	-37
<b>Cartera de Crédito (Neto)</b>	<b>4,171</b>	<b>4,182</b>	<b>4,804</b>	<b>5,066</b>	<b>4,867</b>	<b>4,793</b>	<b>4,626</b>	<b>4,798</b>
<b>Otros Activos</b>	<b>7,200</b>	<b>7,875</b>	<b>9,739</b>	<b>9,970</b>	<b>10,210</b>	<b>10,511</b>	<b>8,802</b>	<b>12,740</b>
Otras Cuentas por Cobrar (Neto) <sup>1</sup>	2,500	2,154	3,731	4,032	4,195	4,366	2,452	6,273
Inventario de mercancías	2,075	1,410	1,329	1,308	1,416	1,533	1,587	1,397
Bienes Adjudicados	0	31	31	26	25	24	31	27
Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto)	1,440	1,708	2,716	2,796	2,907	3,052	2,412	2,738
Otros Activos <sup>2</sup>	1,184	2,571	1,931	1,808	1,667	1,537	2,320	2,305
<b>PASIVO</b>	<b>10,583</b>	<b>11,362</b>	<b>14,587</b>	<b>15,310</b>	<b>15,499</b>	<b>15,540</b>	<b>12,622</b>	<b>17,059</b>
<b>Préstamos Bancarios y de Otros Organismos</b>	<b>6,699</b>	<b>7,306</b>	<b>8,516</b>	<b>9,101</b>	<b>9,465</b>	<b>9,949</b>	<b>7,526</b>	<b>10,500</b>
De Corto Plazo	925	2,755	4,186	3,605	4,273	5,335	2,732	4,552
De Largo Plazo	5,774	4,551	4,330	5,496	5,191	4,614	4,794	5,948
<b>Pasivos Bursátiles</b>	<b>3,098</b>	<b>3,471</b>	<b>4,979</b>	<b>5,136</b>	<b>4,950</b>	<b>4,496</b>	<b>4,502</b>	<b>5,495</b>
<b>Otras Cuentas por Pagar</b>	<b>658</b>	<b>470</b>	<b>910</b>	<b>1,011</b>	<b>1,027</b>	<b>1,042</b>	<b>480</b>	<b>998</b>
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar <sup>3</sup>	658	470	910	1,011	1,027	1,042	480	998
<b>Impuestos Diferidos (Neto)</b>	<b>128</b>	<b>115</b>	<b>183</b>	<b>62</b>	<b>57</b>	<b>53</b>	<b>115</b>	<b>66</b>
<b>Créditos Diferidos y Cobros Anticipados</b>	<b>0</b>							
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1,166</b>	<b>1,269</b>	<b>1,473</b>	<b>1,693</b>	<b>1,923</b>	<b>2,171</b>	<b>1,515</b>	<b>1,535</b>
<b>Capital Contribuido</b>	<b>409</b>							
Capital Social	409	409	409	409	409	409	409	409
<b>Capital Ganado</b>	<b>757</b>	<b>860</b>	<b>1,064</b>	<b>1,284</b>	<b>1,515</b>	<b>1,762</b>	<b>1,107</b>	<b>1,126</b>
Reservas de capital	64	80	93	93	115	138	80	93
Resultados de ejercicios anteriores	511	653	774	915	1,108	1,316	788	915
Efecto Acumulado por Conversión	24	-7	56	61	61	61	204	61
Resultado neto	158	134	141	214	230	248	36	56
<b>Deuda Neta</b>	<b>9,420</b>	<b>10,203</b>	<b>11,977</b>	<b>12,270</b>	<b>12,069</b>	<b>12,038</b>	<b>11,317</b>	<b>14,940</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

<sup>1-</sup> Otras Cuentas por Cobrar: Clientes por Comercialización de Mercancías, Deudores por Servicios de Almacenaje y Otras Cuentas por Cobrar.

<sup>2-</sup> Otros Activos.- Pagos Anticipados por Bienes, Crédito Mercantil y Reserva de Contingencia.

<sup>3-</sup> Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar.- Provisión para Obligaciones Diversas, Anticipo de Clientes y Acreedores Diversos.

<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>20,923</b>	<b>24,699</b>	<b>26,814</b>	<b>29,134</b>	<b>30,381</b>	<b>31,682</b>	<b>26,532</b>	<b>28,233</b>
Compromisos crediticios	1,408	1,923	256	1,330	1,357	1,385	1,556	1,311
Depósito de bienes	8,966	7,679	7,738	8,820	9,270	9,742	7,901	8,498
Otras cuentas de registro	10,549	15,097	18,820	18,983	19,754	20,556	17,076	18,425

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

Edo. De Resultados: Almacenadora Afirme (Millones de Escenario Base	Anual						Acumulado	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Ingresos por servicios</b>	741	1,000	841	779	827	866	247	234
Almacenaje	30	36	33	22	27	32	10	5
Comercialización	128	311	237	152	205	226	70	16
Administración de inventarios	563	648	562	583	574	589	160	197
Maniobras	0	1	1	1	1	1	0	0
Otros	19	4	9	23	20	19	7	16
<b>Ingresos por intereses</b>	450	621	554	754	763	817	146	121
<b>Gastos por intereses</b>	651	921	764	791	787	825	217	167
<b>Margen Financiero</b>	540	701	631	742	803	858	175	188
Estimación preventiva para riesgos crediticios	0	1	6	2	1	1	3	0
<b>Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios</b>	540	700	625	741	802	857	172	188
Comisiones y Tarifas Pagadas	6	2	2	2	2	2	1	0
Otros ingresos (egresos) de la operación	16	-22	24	15	22	23	-3	-21
<b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>	551	676	647	754	822	878	169	167
Gastos de administración	307	459	376	401	434	462	106	79
<b>Resultado de la Operación</b>	245	217	271	354	387	417	63	88
I.S.R. y P.T.U. Causados	58	95	179	157	182	196	28	32
I.S.R. y P.T.U. Diferidos	-29	13	49	17	25	27	0	0
<b>Resultado Neto</b>	158	134	141	214	230	248	36	56

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

Métricas Financieras	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Índice de Morosidad</b>	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Índice de Morosidad Ajustado</b>	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Índice de Cobertura</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Razón de Ingresos por Servicios a Inventarios</b>	39.4%	55.5%	60.4%	59.3%	60.7%	58.7%	58.3%	59.6%
<b>MIN Ajustado</b>	9.7%	10.5%	8.9%	8.9%	9.5%	9.6%	10.3%	8.8%
<b>Índice de Eficiencia</b>	55.6%	67.9%	57.6%	53.0%	52.8%	52.5%	66.4%	53.9%
<b>Índice de Eficiencia Operativa</b>	5.5%	6.9%	5.3%	4.8%	5.1%	5.2%	6.7%	4.8%
<b>ROA Promedio</b>	1.6%	1.1%	1.0%	1.2%	1.3%	1.4%	1.1%	1.0%
<b>ROE Promedio</b>	14.9%	11.0%	9.7%	13.5%	12.7%	12.1%	10.6%	10.7%
<b>Índice de Capitalización</b>	18.5%	21.6%	20.1%	19.9%	21.3%	23.1%	22.7%	21.9%
<b>Capital Contable a Activo Total</b>	9.9%	10.0%	9.2%	10.0%	11.0%	12.3%	10.7%	8.3%
<b>Razón de Apalancamiento</b>	8.3	9.0	9.0	10.1	8.5	7.7	8.8	9.5
<b>Activo Productivo Vigente / Deuda Neta</b>	0.93	0.76	0.83	0.85	0.87	0.89	0.77	0.84
<b>Tasa Activa</b>	21.4%	24.4%	19.8%	18.5%	18.8%	18.9%	23.9%	18.7%
<b>Tasa Pasiva</b>	8.0%	8.9%	6.1%	5.3%	5.5%	5.6%	8.5%	5.3%
<b>Spread de Tasas</b>	13.4%	15.4%	13.6%	13.2%	13.3%	13.3%	15.5%	13.4%

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

Flujo de Efectivo: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Anual						Acumulado	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Escenario Base</b>								
<b>Resultado Neto</b>	158	134	42	214	230	248	36	56
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	0	-1	-4	-5	3	1	1	3
Depreciaciones y amortizaciones	25	51	49	51	55	55	13	5
Estimación preventiva para riesgos crediticios y Provisiones	11	8	316	15	1	1	7	13
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	87	82	130	14	-25	-27	28	32
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	158	143	723	87	31	29	36	56
<b>Flujo generado por resultado neto del ejercicio</b>	315	278	765	301	261	277	71	113
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>								
Cambio en operaciones de comercialización	-805	125	-1,233	160	-164	-170	-192	-2,081
Cambio en cartera de crédito	-1,491	-11	-622	-263	198	73	-443	6
Cambio en Almacén de Inventarios	-562	665	125	13	-108	-117	-233	-76
Cambio en Otros activos operativos	-792	-1,172	248	-314	141	130	214	-812
Cambio en pasivos bursátiles	1,934	373	1,507	158	-187	-453	1,030	517
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	1,339	606	1,210	581	359	480	220	1,984
Cambio en pagos de impuestos a la utilidad	-97	-49	-107	0	0	0	0	0
Cambio en otros pasivos operativos	288	-239	166	-49	41	42	-22	-79
Cambio en bienes adjudicados	0	-31	-0	1	1	1	0	0
<b>Recursos generados por actividades de operación</b>	-187	299	1,095	115	250	-49	548	-691
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	128	576	1,860	416	511	228	619	-578
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>								
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-157	-349	-1,215	-131	-165	-201	-523	-26
<b>Recursos generados por actividades de inversión</b>	-63	196	744	-716	-165	-201	110	-612
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>								
Incremento o disminución neta de efectivo	-63	196	744	279	347	29	110	-612
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	440	377	573	1,317	1,596	1,943	573	1,317
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	377	573	1,317	1,596	1,943	1,972	683	705

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2,018	2,019	2,020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>	158	134	42	214	230	248	36	56
+ Estimaciones Preventivas	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Depreciación y Amortización	25	51	49	51	55	55	13	5
- Castigos y Liberaciones	-1	-0	0	0	0	0	-9	3
+ Otras cuentas por cobrar	-2,159	-382	-860	-141	-131	-157	-211	-2,969
+ Otras cuentas por pagar	288	-239	166	-49	41	42	-22	-79
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	-1,689	-435	-603	76	196	188	-192	-2,984

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

## Anexo – Escenario Estrés

Balance General: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Escenario de Estrés</b>								
<b>ACTIVO</b>	<b>11,749</b>	<b>12,630</b>	<b>16,060</b>	<b>14,040</b>	<b>13,850</b>	<b>14,049</b>	<b>14,137</b>	<b>18,594</b>
Disponibilidades y Valores	377	573	1,517	538	621	456	710	1,055
Disponibilidades	377	573	1,317	325	482	364	683	705
Inversiones en Valores	0	0	200	213	140	92	27	350
<b>Total de Cartera de Crédito</b>	<b>4,202</b>	<b>4,213</b>	<b>4,841</b>	<b>5,006</b>	<b>4,680</b>	<b>4,376</b>	<b>4,660</b>	<b>4,835</b>
Cartera de Crédito Vigente	4,202	4,213	4,841	4,469	4,164	4,376	4,660	4,835
Cartera de Crédito Vencida	0	0	0	537	516	0	0	0
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-30	-31	-37	-397	-495	-17	-34	-37
<b>Cartera de Crédito (Neto)</b>	<b>4,171</b>	<b>4,182</b>	<b>4,804</b>	<b>4,609</b>	<b>4,185</b>	<b>4,359</b>	<b>4,626</b>	<b>4,798</b>
<b>Otros Activos</b>	<b>7,200</b>	<b>7,875</b>	<b>9,739</b>	<b>8,893</b>	<b>9,044</b>	<b>9,234</b>	<b>8,802</b>	<b>12,740</b>
Otras Cuentas por Cobrar (Neto) <sup>1</sup>	2,500	2,154	3,731	3,328	3,463	3,603	2,452	6,273
Inventario de mercancías	2,075	1,410	1,329	1,134	1,227	1,328	1,587	1,397
Bienes Adjudicados	0	31	31	29	31	30	31	27
Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto)	1,440	1,708	2,716	2,759	2,808	2,875	2,412	2,738
Otros Activos <sup>2</sup>	1,184	2,571	1,931	1,643	1,515	1,397	2,320	2,305
<b>PASIVO</b>	<b>10,583</b>	<b>11,362</b>	<b>14,587</b>	<b>13,120</b>	<b>13,138</b>	<b>13,327</b>	<b>12,622</b>	<b>17,059</b>
<b>Préstamos Bancarios y de Otros Organismos</b>	<b>6,699</b>	<b>7,306</b>	<b>8,516</b>	<b>7,181</b>	<b>7,209</b>	<b>7,253</b>	<b>7,526</b>	<b>10,500</b>
De Corto Plazo	925	2,755	4,186	2,252	2,994	3,876	2,732	4,552
De Largo Plazo	5,774	4,551	4,330	4,929	4,215	3,377	4,794	5,948
<b>Pasivos Bursátiles</b>	<b>3,098</b>	<b>3,471</b>	<b>4,979</b>	<b>4,580</b>	<b>3,992</b>	<b>3,283</b>	<b>4,502</b>	<b>5,495</b>
Otras Cuentas por Pagar	658	470	910	1,276	1,851	2,711	480	998
Acreeedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar <sup>3</sup>	658	470	910	1,276	1,851	2,711	480	998
<b>Impuestos Diferidos (Neto)</b>	<b>128</b>	<b>115</b>	<b>183</b>	<b>82</b>	<b>86</b>	<b>79</b>	<b>115</b>	<b>66</b>
<b>Créditos Diferidos y Cobros Anticipados</b>	<b>0</b>							
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1,166</b>	<b>1,269</b>	<b>1,473</b>	<b>920</b>	<b>712</b>	<b>722</b>	<b>1,515</b>	<b>1,535</b>
<b>Capital Contribuido</b>	<b>409</b>							
Capital Social	409	409	409	409	409	409	409	409
<b>Capital Ganado</b>	<b>757</b>	<b>860</b>	<b>1,064</b>	<b>511</b>	<b>303</b>	<b>313</b>	<b>1,107</b>	<b>1,126</b>
Reservas de capital	64	80	93	93	38	17	80	93
Resultados de ejercicios anteriores	511	653	774	915	418	233	788	915
Efecto Acumulado por Conversión	24	-7	56	55	53	51	204	61
Resultado neto	158	134	141	-552	-206	12	36	56
<b>Deuda Neta</b>	<b>9,420</b>	<b>10,203</b>	<b>11,977</b>	<b>11,223</b>	<b>10,580</b>	<b>10,081</b>	<b>11,317</b>	<b>14,940</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

<sup>1</sup>- Otras Cuentas por Cobrar: Clientes por Comercialización de Mercancías, Deudores por Servicios de Almacenaje y Otras Cuentas por Cobrar.

<sup>2</sup>- Otros Activos.- Pagos Anticipados por Bienes, Crédito Mercantil y Reserva de Contingencia.

<sup>3</sup>- Acreeedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar.- Provisión para Obligaciones Diversas, Anticipo de Clientes y Acreeedores Diversos.

<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>20,923</b>	<b>24,699</b>	<b>26,814</b>	<b>26,179</b>	<b>27,296</b>	<b>28,461</b>	<b>26,532</b>	<b>28,233</b>
Compromisos crediticios	1,408	1,923	256	662	675	689	1,556	1,311
Depósito de bienes	8,966	7,679	7,738	6,534	6,866	7,216	7,901	8,498
Otras cuentas de registro	10,549	15,097	18,820	18,983	19,754	20,556	17,076	18,425

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

Edo. De Resultados: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Anual						Acumulado	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Escenario de Estrés</b>								
<b>Ingresos por servicios</b>	741	1,000	841	494	551	697	247	234
Almacenaje	30	36	33	21	22	24	10	5
Comercialización	128	311	237	127	169	215	70	16
Administración de inventarios	563	648	562	327	351	449	160	197
Maniobras	0	1	1	1	1	1	0	0
Otros	19	4	9	18	8	7	7	16
<b>Ingresos por intereses</b>	450	621	554	490	485	502	146	121
<b>Gastos por intereses</b>	651	921	764	850	708	693	217	167
<b>Margen Financiero</b>	540	701	631	134	328	505	175	188
Estimación preventiva para riesgos crediticios	0	1	6	366	119	38	3	0
<b>Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios</b>	540	700	625	-232	209	468	172	188
Comisiones y Tarifas Pagadas	6	2	2	2	2	2	1	0
Otros ingresos (egresos) de la operación	16	-22	24	15	12	16	-3	-21
<b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>	551	676	647	-219	219	482	169	167
Gastos de administración	307	459	376	420	440	470	106	79
<b>Resultado de la Operación</b>	245	217	271	-639	-221	12	63	88
I.S.R. y P.T.U. Causados	58	95	179	-40	0	0	28	32
I.S.R. y P.T.U. Diferidos	-29	13	49	47	14	0	0	0
<b>Resultado Neto</b>	158	134	141	-552	-206	12	36	56

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

Métricas Financieras	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Índice de Morosidad</b>	0.0%	0.0%	0.0%	10.7%	11.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Índice de Morosidad Ajustado</b>	0.0%	0.0%	0.0%	10.8%	11.4%	10.5%	0.0%	0.0%
<b>Índice de Cobertura</b>	N/A	N/A	N/A	0.7	1.0	N/A	N/A	N/A
<b>Razón de Ingresos por Servicios a Inventarios</b>	39.4%	55.5%	60.4%	40.7%	46.7%	54.5%	58.3%	59.6%
<b>MIN Ajustado</b>	9.7%	10.5%	8.9%	-3.1%	3.5%	7.5%	10.3%	8.8%
<b>Índice de Eficiencia</b>	55.6%	67.9%	57.6%	284.8%	130.0%	90.5%	66.4%	53.9%
<b>Índice de Eficiencia Operativa</b>	5.5%	6.9%	5.3%	5.5%	7.3%	7.6%	6.7%	4.8%
<b>ROA Promedio</b>	1.6%	1.1%	1.0%	-3.4%	-1.5%	0.1%	1.1%	1.0%
<b>ROE Promedio</b>	14.9%	11.0%	9.7%	-43.3%	-26.4%	1.7%	10.6%	10.7%
<b>Índice de Capitalización</b>	18.5%	21.6%	20.1%	13.5%	10.4%	10.5%	22.7%	21.9%
<b>Capital Contable a Activo Total</b>	9.9%	10.0%	9.2%	6.5%	5.1%	5.1%	10.7%	8.3%
<b>Razón de Apalancamiento</b>	8.3	9.0	9.0	11.8	16.7	19.0	8.8	9.5
<b>Activo Productivo Vigente / Deuda Neta</b>	0.93	0.76	0.83	0.80	0.84	0.92	0.77	0.84
<b>Tasa Activa</b>	21.4%	24.4%	19.8%	13.0%	17.2%	19.3%	23.9%	18.7%
<b>Tasa Pasiva</b>	8.0%	8.9%	6.1%	6.1%	6.2%	6.3%	8.5%	5.3%
<b>Spread de Tasas</b>	13.4%	15.4%	13.6%	6.9%	11.0%	13.0%	15.5%	13.4%

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

A NRSRO Rating\*

Flujo de Efectivo: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Anual						Acumulado	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Escenario de Estrés</b>								
<b>Resultado Neto</b>	158	134	42	-552	-206	12	36	56
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	0	-1	-4	-5	3	1	1	3
Depreciaciones y amortizaciones	25	51	49	42	44	45	13	5
Estimación preventiva para riesgos crediticios y Provisiones	11	8	316	379	119	38	7	13
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	87	82	130	-15	-14	0	28	32
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	158	143	723	413	149	82	36	56
<b>Flujo generado por resultado neto del ejercicio</b>	315	278	765	-139	-57	94	71	113
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>								
Cambio en operaciones de comercialización	-805	125	-1,233	864	-135	-141	-192	-2,081
Cambio en cartera de crédito	-1,491	-11	-622	-171	305	-212	-443	6
Cambio en Almacén de Inventarios	-562	665	125	188	-93	-101	-233	-76
Cambio en Otros activos operativos	-792	-1,172	248	-150	128	118	214	-812
Cambio en pasivos bursátiles	1,934	373	1,507	-399	-587	-709	1,030	517
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	1,339	606	1,210	-1,318	31	38	220	1,984
Cambio en pagos de impuestos a la utilidad	-97	-49	-107	0	0	0	0	0
Cambio en otros pasivos operativos	288	-239	166	246	589	860	-22	-79
Cambio en bienes adjudicados	0	-31	-0	-2	-2	1	0	0
<b>Recursos generados por actividades de operación</b>	-187	299	1,095	-752	310	-99	548	-691
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	128	576	1,860	-891	252	-5	619	-578
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>								
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-157	-349	-1,215	-85	-92	-112	-523	-26
<b>Recursos generados por actividades de inversión</b>	-63	196	744	-670	-92	-112	110	-612
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>								
Incremento o disminución neta de efectivo	-63	196	744	-992	156	-117	110	-612
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	440	377	573	1,317	325	482	573	1,317
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	377	573	1,317	325	482	364	683	705

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	1T20	1T21
<b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>	158	134	42	-552	-206	12	36	56
+ Estimaciones Preventivas	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Depreciación y Amortización	25	51	49	42	44	45	13	5
- Castigos y Liberaciones	-1	-0	0	-6	-21	-516	-464	3
+ Otras cuentas por cobrar	-2,159	-382	-860	902	-100	-124	-211	-2,969
+ Otras cuentas por pagar	288	-239	166	246	589	860	-22	-79
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	-1,689	-435	-603	632	305	277	-648	-2,984

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21.

## Glosario de Almacenadoras

**Activo Productivo Vigente a Deuda Neta.**  $(\text{Cartera Vigente} + \text{Otras Cuentas por Cobrar} + \text{Inventario de Mercancías}) / (\text{Pasivos con Costo} - \text{Inversiones en Valores} - \text{Disponibilidades})$ .

**Activos Sujetos a Riesgo.**  $\text{Inversiones en Valores} + \text{Total de Cartera de Crédito Neta}$ .

**Cartera Total.**  $\text{Cartera de Crédito Vigente} + \text{Cartera de Crédito Vencida}$ .

**Cartera Vigente a Deuda Neta.**  $\text{Cartera Vigente} / (\text{Pasivos con Costo} - \text{Inversiones en Valores} - \text{Disponibilidades})$ .

**Deuda Neta.**  $\text{Préstamos Bancarios} + \text{Pasivos Bursátiles} - \text{Disponibilidades} - \text{Inversiones en Valores}$

**Flujo Libre de Efectivo.**  $\text{Resultado Neto} + \text{Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios} - \text{Castigos o Liberaciones} + \text{Depreciación y Amortización} + \text{Incremento (Decremento) en Cuentas por Cobrar} + \text{Incremento (Decremento) en Cuentas por Pagar}$ .

**Índice de Capitalización.**  $\text{Capital Contable} / \text{Activos sujetos a Riesgo Totales}$ .

**Índice de Cobertura.**  $\text{Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios} / \text{Cartera Vencida}$ .

**Índice de Eficiencia.**  $\text{Gastos de Administración 12m} / \text{Ingresos Totales de la Operación 12m}$ .

**Índice de Eficiencia Operativa.**  $\text{Gastos de Administración 12m} / \text{Activos Totales Prom. 12m}$ .

**Índice de Morosidad.**  $\text{Cartera Vencida} / \text{Cartera Total}$ .

**Índice de Morosidad Ajustado.**  $(\text{Cartera Vencida} + \text{Castigos 12m}) / (\text{Cartera Total} + \text{Castigos 12m})$ .

**MIN Ajustado.**  $(\text{Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m} / \text{Activos Productivos Prom. 12m})$ .

**Pasivos con Costo.**  $\text{Préstamos Bancarios} + \text{Pasivos Bursátiles}$

**Razón de Apalancamiento.**  $\text{Pasivo Total Prom. 12m} / \text{Capital Contable Prom. 12m}$ .

**ROA Promedio.**  $\text{Utilidad Neta 12m} / \text{Activos Totales Prom. 12m}$ .

**ROE Promedio.**  $\text{Utilidad Neta 12m} / \text{Capital Contable Prom. 12m}$ .

**Spread de Tasas.**  $\text{Tasa Activa} - \text{Tasa Pasiva}$ .

**Tasa Activa.**  $\text{Ingresos por Intereses 12m} / \text{Activos Productivos Totales Prom. 12m}$ .

**Tasa Pasiva.**  $\text{Gastos por Intereses 12m} / \text{Pasivos Con Costo Prom. 12m}$ .



## 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

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130  
fernando.montesdeoca@hrratings.com

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

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

### Análisis

#### Dirección General de Análisis

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

#### Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

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

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

#### Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140  
alfonso.sales@hrratings.com

#### Dirección General de Análisis Económico

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

#### Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

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

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

#### Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146  
luis.miranda@hrratings.com

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

### Regulación

#### Dirección General de Riesgos

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

#### Dirección General de Cumplimiento

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

### Negocios

#### Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134  
francisco.valle@hrratings.com



A NRSRO Rating\*

**Credit  
Rating  
Agency**

# AFIRALM

Programa de CEBURS de Corto Plazo  
Almacenadora Afirme, S.A de C.V., O.A.C.,  
Afirme Grupo Financiero

---

# HR1

Instituciones Financieras  
10 de junio de 2021



México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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 calificadoras:

**Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2020**  
**Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009**  
**ADENDUM – Metodología de Calificación para Almacenes Generales de Depósitos (México), Marzo 2010**

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/methodology/](http://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	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18 – 1T21
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por la Almacenadora.
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](http://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 calificadoras [www.hrratings.com](http://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 calificadora 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.