

A NRSRO Rating\*

## Calificación

AFIRALM Programa CP HR1

### Evolución de la Calificación Crediticia



## Contactos

**Akira Hirata**  
Director Asociado de Instituciones  
Financieras / ABS  
Analista Responsable  
akira.hirata@hrratings.com

**Anais Padilla**  
Analista  
anais.padilla@hrratings.com

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

## HR Ratings ratificó la calificación de HR1 para el Programa de CEBURS de corto plazo de Almacenadora Afirme tras su ampliación de P\$7,000m a P\$9,000m

La ratificación de la calificación para el Programa de Corto Plazo (CP) 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 que puede ser consultada en [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com). 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. Por su parte, la Almacenadora continúa mostrando niveles de fortaleza en la solvencia, llegando a un índice de capitalización del 22.4% al 2T21 (vs. 21.0% al 2T20 y 16.7% esperado en un escenario base). Asimismo, a pesar de un menor volumen de operaciones, la Almacenadora mostró una estabilidad en sus métricas de rentabilidad, principalmente por una reducción de los gastos de administración, llegando a un ROA y ROE promedio de 1.1% y 12.1% al 2T21 (vs. 1.1% y 10.5% al 2T20). 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 CEBURS de Corto Plazo con Carácter Revolvente fue autorizado por un plazo de cinco años a partir de su fecha de autorización, el 23 de marzo de 2020 y por un monto autorizado de P\$7,000m, mismo que se pretende ampliar a P\$9,000m previa aprobación por parte de la CNBV<sup>5</sup>. 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. A la fecha del presente comunicado, el Programa de Corto Plazo tiene 75 emisiones vigentes a su amparo, las cuales acumulan un saldo insoluto de P\$6,579m. 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>	P\$9 000.0 millones (m) o su equivalente en dolares
<b>Vigencia del Programa</b>	Cinco años a partir de la fecha de autorización
<b>Garantía</b>	Quirografaria 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. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Representante Común</b>	A determinarse en cada emisión.

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).

<sup>5</sup>Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

## Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Solvencia en niveles fortaleza al mantener un índice de capitalización en 22.4% al 2T21 (vs. 21.0% al 2T20 y 16.7% en un escenario base).** Durante el último año, la Almacenadora mostró un ligero decremento de sus activos productivos, con esto logró mantener esta métrica en niveles adecuados, ayudado además por un incremento de capital contable, como resultado de las utilidades generadas.
- **Estabilidad en la rentabilidad, llegando a un ROA y ROE Promedio de 1.0% y 12.1% al 2T21 (vs. 1.1% y 10.5% al 2T20).** A pesar de menores ingresos por concepto de servicios de almacenaje, las métricas de rentabilidad se mantuvieron estables como consecuencia de una reducción en los gastos administrativos.

## 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 para incursionar 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.

## 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 de HR A+ con Perspectiva Positiva.
- **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.

## 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 ésta presente un movimiento al alza o baja, se afectaría en el mismo sentido a la calificación de la Almacenadora.

## Perfil del Emisor

Almacenadora Afirme, subsidiaria de Afirme Grupo Financiero, se encuentra regida por la LGOAAC<sup>6</sup> y la LGTOC<sup>7</sup> que emite la SHCP<sup>8</sup> y cuenta con un nivel de Operaciones IV. La actividad principal de la Almacenadora es prestar servicios de almacenamiento, guarda y conservación de bienes o mercancías nacionales o extranjeras de cualquier clase, incluyendo mercancías sujetas a depósito fiscal, por las que no se hayan pagado los impuestos correspondientes de importación y exportación fiscal, la expedición de certificados de depósitos, bonos de prenda, operaciones de comercialización y procesos de incorporación de valor agregado como es la transformación de mercancías amparadas por certificados de depósito, depositadas en las bodegas habilitadas de los clientes, o bien, en bodegas y patios propios 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 del 10 de junio de 2021.

Figura 1. Supuestos y Resultados: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Resultados Observados		Escenarios Calificación 2021	
	2T20	2T21	2T21P* Base	2T21P* Estrés
Cartera Total	4,842	4,787	4,923	4,895
Cartera Vencida	-	-	0	186
Inventario de Mercancías	1,494	1,250	1,257	1,090
Ingresos Totales de la Operación 12m	682	629	665	353
Gastos de Administración 12m	447	307	349	355
Resultado Neto 12m	142	184	177	-71
Índice de Morosidad	0.0%	0.0%	0.0%	3.8%
MIN Ajustado	9.9%	8.7%	8.4%	4.4%
Índice de Eficiencia	65.4%	46.6%	52.4%	78.2%
Índice de Eficiencia Operativa	6.5%	4.2%	4.5%	4.6%
ROA Promedio	1.1%	1.1%	1.1%	-0.4%
ROE Promedio	10.5%	12.1%	11.6%	-4.8%
Índice de Capitalización	21.0%	22.4%	16.7%	14.3%
Capital Contable a Activo Total	10.3%	8.5%	8.6%	7.7%
Razón de Apalancamiento	8.8	10.0	9.9	10.1
Spread de Tasas	15.0%	13.9%	12.7%	10.2%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. proporcionada por la  
\*Proyecciones realizadas desde el 2T21 en la última acción de calificación con fecha de 10 de junio de 2021.

## Evolución de Activos Productivos

La cartera total mostró un decremento anual de -1.1%, con un monto de cartera al cierre de junio de 2021 de P\$4,787m. Esta disminución obedece a la desaceleración económica ocasionada por el COVID -19, lo que ha ocasionado una menor necesidad de crédito dentro de sus tres acreditados (vs. P\$4,842m en junio de 2020 y P\$4,923m en un escenario base). En este sentido, a la cartera se otorgaron facilidades alineadas a los Criterios Contables Especiales de la CNBV, por lo que se autorizó el diferimiento de

<sup>6</sup> Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. (LGOAAC).

<sup>7</sup> Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC).

<sup>8</sup> Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

pago por 6 meses para uno de los tres acreditados. Una vez terminado este periodo, en diciembre de 2020, se firmó una reestructura con uno de sus principales acreditados con quien se tiene un crédito estructurado, en donde se incluyó una fuente de pago adicional para incrementar la recepción de flujos para servicios de la deuda. En abril de 2021 se realizó una nueva reestructura con este acreditado, en donde se determinó un crédito con pagos periódicos de principal e intereses. A la fecha, el acreditado ha cumplido con sus obligaciones de pago.

En cuanto a la calidad de la cartera, al cierre de junio de 2021 no se registra cartera vencida, por lo que se exhibe un índice de morosidad y morosidad ajustado de 0.0% al 2T21. HR Ratings considera una adecuada calidad de la cartera, sin embargo, considera un riesgo la alta concentración a sus acreditados, ya que la cartera total está compuesta únicamente por tres créditos, por lo que el incumplimiento de alguno de ellos afectaría de forma importante sus métricas de morosidad y su generación de reservas.

Respecto a las estimaciones preventivas, la Almacenadora calcula estimaciones conforme a la metodología establecida de la CNBV, la cual se basa en la estimación de pérdida esperada bajo criterios de calificación de cartera. Al cierre de junio de 2021, las estimaciones preventivas 12m son por un monto de P\$29m (vs. P\$2m en junio de 2020). Este incremento se dio por la baja en la calificación crediticia de uno de sus principales acreditados, lo que implicó la creación de estimaciones para cumplir con la metodología. Con ello, las estimaciones totales en el balance de la Almacenadora se ubican en P\$66m, lo que equivale a 1.4% de la cartera total (vs. P\$37m al 2T20 y 0.8% en un escenario base).

Por parte del inventario de mercancías, se presentó una disminución de 16.3% con respecto al año anterior, con un saldo al cierre de junio de 2021 de P\$1,250m. Esta contracción se debe a un menor dinamismo en los sectores económicos de los principales clientes de la Almacenadora, a los que se ofrecen servicios de almacenaje, en donde la mayor baja en inventarios fue durante el 3T20 alcanzando un nivel de P\$1,136m y a partir de ese periodo se ha ido recuperando el volumen de operaciones.

## Ingresos y Gastos

En cuanto a los ingresos por servicios 12m, estos tuvieron una disminución de -8.5% con un monto acumulado de P\$879m al cierre de junio de 2021. Esto se debe a una disminución en ingresos por servicios de transformación en Estados Unidos y en ingresos por comercialización, derivado de que, durante la contingencia sanitaria, las actividades de comercialización fueron declaradas como no esenciales, por lo que no pudieron operar durante algunas semanas, sumado a una menor demanda por la desaceleración económica observada.

Referente al margen financiero ajustado por riesgos crediticios, se tuvo una disminución de -6.3% con un monto acumulado 12m de P\$637m. Este decremento obedece por una parte a la baja de ingresos por servicios, así como a la disminución en mayor magnitud de los ingresos por intereses respecto a los gastos por intereses, lo que se explica principalmente a una mayor disminución de la tasa activa, debido a los programas de apoyo por la pandemia, en el cual se difirió el pago de intereses por parte de un cliente. Este efecto, aunado a una mayor generación de estimaciones preventivas, ocasionó que el MIN Ajustado se situara en un nivel de 8.7% al 2T21 (vs. 9.9% al 2T20 y 8.4% en un escenario base).

Por parte de los otros ingresos (egresos) de la operación, estos acumulan un monto 12m al cierre de junio de 2021 de -P\$7m, lo que se debe principalmente a la creación de reservas por cuentas incobrables por un monto de P\$32m, lo cual fue contrarrestado por venta de mercancías (vs. P\$5m en junio de 2020). Considerando los factores anteriores, los ingresos totales de la operación 12m se ubicaron en P\$629m a junio de 2021, lo que se compara con P\$682m el año anterior y P\$665m en un escenario base.

Por parte de gastos de administración 12m, también se observó una reducción de -31.4% a junio de 2021, acumulando un monto de P\$307m (vs. P\$447m a junio de 2020 y P\$349m en un escenario base). En este sentido, los principales rubros afectados fueron menores gastos por servicios de transformación, honorarios y prestaciones. Este efecto se vio reflejado en un menor índice de eficiencia y eficiencia operativa de 46.6% y 4.2% al 2T21 (vs. 65.4% y 6.5% al 2T20 y 52.4% y 4.5% en un escenario base).

### Rentabilidad y Solvencia

A pesar de que hubo un menor volumen operativo en la cartera y en la operación de servicios de almacenamiento, esto se logró contrarrestar con la disminución en gastos, por lo que al cierre de junio de 2021 la utilidad neta 12m fue por un monto de P\$184m, lo que se ve reflejado en la mejora de rentabilidad al exhibir un ROA y ROE Promedio de 1.1% y 12.1% respectivamente al 2T21 (vs. 1.1% y 10.5% al 2T20 y 1.1% y 11.6% en un escenario base). HR Ratings considera que la estructura de gastos variables permite a la Almacenadora adecuarlos de acuerdo con su volumen operativo, lo que, a su vez, genera estabilidad en la rentabilidad de esta.

En cuanto a la posición de solvencia, esta se mantiene en niveles sólidos como resultado de la continua generación de utilidades que ha permitido robustecer el capital contable en una proporción suficiente para el volumen de activos sujetos a riesgo, los cuales disminuyeron en comparación al periodo anterior. Al 2T21 el índice de capitalización se sitúa en un nivel de 22.4% (vs. 21.0% al 2T20 y 16.7% en un escenario base). HR Ratings considera que la Almacenadora cuenta con una robusta posición de solvencia.

### Fondeo y Apalancamiento

El apalancamiento de la Almacenadora continúa con una tendencia creciente, lo que se debe principalmente a una mayor necesidad de fondeo para continuar con sus operaciones de crédito y servicios. Al cierre del 2T21, la razón de apalancamiento se sitúa en un nivel de 10.0x (vs. 8.8x al 2T20 y 9.9x en un escenario base). Por último, la razón de portafolio vigente a deuda neta muestra un incremento, debido al incremento en liquidez de la Almacenadora durante los últimos periodos, en donde al cierre del 2T21 el indicador se sitúa en un nivel de 0.83x (vs. 0.82 al 2T20 y 0.82x en un escenario base). HR Ratings considera que se encuentra en un nivel moderado, ya que, a pesar de que el indicador se encuentra por debajo de 1.0x, la estructura de fondeo se utiliza principalmente para capital de trabajo.

## Anexo – Escenario Base

\*Proyecciones realizadas a partir del 2T21 en el reporte de revisión anual de Almacenadora Afirme publicado el 10 de junio de 2021.

Balance General: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos) Escenario Base	Anual						Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	2T20	2T21
<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>14,885</b>	<b>18,744</b>
Disponibilidades y Valores	377	573	1,517	1,968	2,345	2,407	901	991
Disponibilidades	377	573	1,317	1,596	1,943	1,972	481	591
Inversiones en Valores	0	0	200	371	402	435	420	400
<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>4,842</b>	<b>4,787</b>
Cartera de Crédito Vigente	4,202	4,213	4,841	5,104	4,906	4,833	4,842	4,787
Cartera de Crédito Vencida	0	0	0	0	0	0	0	0
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-30	-31	-37	-38	-39	-40	-37	-66
<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>4,806</b>	<b>4,722</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>9,178</b>	<b>13,030</b>
Otras Cuentas por Cobrar (Neto) <sup>1</sup>	2,500	2,154	3,731	4,032	4,195	4,366	3,298	6,590
Inventario de mercancías	2,075	1,410	1,329	1,308	1,416	1,533	1,494	1,250
Bienes Adjudicados	0	31	31	26	25	24	31	33
Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto)	1,440	1,708	2,716	2,796	2,907	3,052	2,395	2,763
Otros Activos <sup>2</sup>	1,184	2,571	1,931	1,808	1,667	1,537	1,960	2,395
<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>13,355</b>	<b>17,160</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>7,492</b>	<b>10,323</b>
De Corto Plazo	925	2,755	4,186	3,605	4,273	5,335	3,616	2,924
De Largo Plazo	5,774	4,551	4,330	5,496	5,191	4,614	3,876	7,399
<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>5,153</b>	<b>5,866</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>598</b>	<b>926</b>
Acreeedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar <sup>3</sup>	658	470	910	1,011	1,027	1,042	598	926
<b>Impuestos Diferidos (Neto)</b>	<b>128</b>	<b>115</b>	<b>183</b>	<b>62</b>	<b>57</b>	<b>53</b>	<b>111</b>	<b>44</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>1,530</b>	<b>1,584</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>1,121</b>	<b>1,175</b>
Reservas de capital	64	80	93	93	115	138	93	107
Resultados de ejercicios anteriores	511	653	774	915	1,108	1,316	774	901
Efecto Acumulado por Conversión	24	-7	56	61	61	61	185	55
Resultado neto	158	134	141	214	230	248	69	112
<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>11,745</b>	<b>15,198</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 en la última revisión con fecha 10 de junio de 2021.

<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.

CUENTAS DE ORDEN	20,923	24,699	26,814	29,134	30,381	31,682	26,532	28,233
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 Pesos)	Anual						Acumulado	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	2T20	2T21
<b>Escenario Base</b>								
<b>Ingresos por servicios</b>	741	1,000	841	779	827	866	472	510
Almacenaje	30	36	33	22	27	32	20	10
Comercialización	128	311	237	152	205	226	144	30
Administración de inventarios	563	648	562	583	574	589	300	449
Maniobras	0	1	1	1	1	1	1	0
Otros	19	4	9	23	20	19	8	21
<b>Ingresos por intereses</b>	450	621	554	754	763	817	284	221
<b>Gastos por intereses</b>	651	921	764	791	787	825	417	357
<b>Margen Financiero</b>	540	701	631	742	803	858	340	374
Estimación preventiva para riesgos crediticios	0	1	6	2	1	1	6	29
<b>Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios</b>	540	700	625	741	802	857	334	345
Comisiones y Tarifas Pagadas	6	2	2	2	2	2	1	0
Otros ingresos (egresos) de la operación	16	-22	24	15	22	23	2	-28
<b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>	551	676	647	754	822	878	334	317
Gastos de administración	307	459	376	401	434	462	212	143
<b>Resultado de la Operación</b>	245	217	271	354	387	417	122	174
I.S.R. y P.T.U. Causados	58	95	179	157	182	196	57	84
I.S.R. y P.T.U. Diferidos	-29	13	49	17	25	27	3	22
<b>Resultado Neto</b>	158	134	141	214	230	248	69	112

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 en la última revisión con fecha 10 de junio de 2021.

Métricas Financieras	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	2T20	2T21
<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%	61.2%	66.5%
<b>MIN Ajustado</b>	9.7%	10.5%	8.9%	8.9%	9.5%	9.6%	9.9%	8.7%
<b>Índice de Eficiencia</b>	55.6%	67.9%	57.6%	53.0%	52.8%	52.5%	65.4%	46.6%
<b>Índice de Eficiencia Operativa</b>	5.5%	6.9%	5.3%	4.8%	5.1%	5.2%	6.5%	4.2%
<b>ROA Promedio</b>	1.6%	1.1%	1.0%	1.2%	1.3%	1.4%	1.1%	1.1%
<b>ROE Promedio</b>	14.9%	11.0%	9.7%	13.5%	12.7%	12.1%	10.5%	12.1%
<b>Índice de Capitalización</b>	18.5%	21.6%	20.1%	19.9%	21.3%	23.1%	21.0%	22.4%
<b>Capital Contable a Activo Total</b>	9.9%	10.0%	9.2%	10.0%	11.0%	12.3%	10.3%	8.5%
<b>Razón de Apalancamiento</b>	8.3	9.0	9.0	10.1	8.5	7.7	8.8	10.0
<b>Activo Productivo Vigente / Deuda Neta</b>	0.93	0.76	0.83	0.85	0.87	0.89	0.82	0.83
<b>Tasa Activa</b>	21.4%	24.4%	19.8%	18.5%	18.8%	18.9%	22.8%	18.8%
<b>Tasa Pasiva</b>	8.0%	8.9%	6.1%	5.3%	5.5%	5.6%	7.8%	4.9%
<b>Spread de Tasas</b>	13.4%	15.4%	13.6%	13.2%	13.3%	13.3%	15.0%	13.9%

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	2T20	2T21
<b>Escenario Base</b>								
<b>Resultado Neto</b>	158	134	42	214	230	248	33	55
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	26	10
Estimación preventiva para riesgos crediticios y Provisiones	11	8	316	15	1	1	7	19
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	87	82	130	14	-25	-27	54	62
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	158	143	723	87	31	29	69	112
<b>Flujo generado por resultado neto del ejercicio</b>	315	278	765	301	261	277	101	167
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>								
Cambio en operaciones de comercialización	-805	125	-1,233	160	-164	-170	-962	-2,386
Cambio en cartera de crédito	-1,491	-11	-622	-263	198	73	-623	82
Cambio en Almacen de Inventarios	-562	665	125	13	-108	-117	-178	54
Cambio en Otros activos operativos	-792	-1,172	248	-314	141	130	544	-908
Cambio en pasivos bursátiles	1,934	373	1,507	158	-187	-453	1,682	887
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	1,339	606	1,210	581	359	480	186	1,807
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	57	-209
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	286	-872
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	128	576	1,860	416	511	228	388	-706
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>								
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-157	-349	-1,215	-131	-165	-201	-537	-56
<b>Recursos generados por actividades de inversión</b>	-63	196	744	-716	-165	-201	-92	-726
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>								
<b>Incremento o disminución neta de efectivo</b>	-63	196	744	279	347	29	-92	-726
<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	481	591

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 en la última revisión con fecha 10 de junio de 2021.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	2T20	2T21
<b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>	158	134	42	214	230	248	33	55
+ Estimaciones Preventivas	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Depreciación y Amortización	25	51	49	51	55	55	26	10
- Castigos y Liberaciones	-1	-0	0	0	0	0	-9	-0
+ Otras cuentas por cobrar	-2,159	-382	-860	-141	-131	-157	-597	-3,240
+ Otras cuentas por pagar	288	-239	166	-49	41	42	57	-209
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	-1,689	-435	-603	76	196	188	-490	-3,384

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 en la última revisión con fecha 10 de junio de 2021.

## Anexo – Escenario Estrés

Balance General: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos) Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	2T20	2T21
<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>14,885</b>	<b>18,744</b>
Disponibilidades y Valores	377	573	1,517	538	621	456	901	991
Disponibilidades	377	573	1,317	325	482	364	481	591
Inversiones en Valores	0	0	200	213	140	92	420	400
<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>4,842</b>	<b>4,787</b>
Cartera de Crédito Vigente	4,202	4,213	4,841	4,469	4,164	4,376	4,842	4,787
Cartera de Crédito Vencida	0	0	0	537	516	0	0	0
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-30	-31	-37	-397	-495	-17	-37	-66
<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>4,806</b>	<b>4,722</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>9,178</b>	<b>13,030</b>
Otras Cuentas por Cobrar (Neto) <sup>1</sup>	2,500	2,154	3,731	3,328	3,463	3,603	3,298	6,590
Inventario de mercancías	2,075	1,410	1,329	1,134	1,227	1,328	1,494	1,250
Bienes Adjudicados	0	31	31	29	31	30	31	33
Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto)	1,440	1,708	2,716	2,759	2,808	2,875	2,395	2,763
Otros Activos <sup>2</sup>	1,184	2,571	1,931	1,643	1,515	1,397	1,960	2,395
<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>13,355</b>	<b>17,160</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>7,492</b>	<b>10,323</b>
De Corto Plazo	925	2,755	4,186	2,252	2,994	3,876	3,616	2,924
De Largo Plazo	5,774	4,551	4,330	4,929	4,215	3,377	3,876	7,399
<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>5,153</b>	<b>5,866</b>
<b>Otras Cuentas por Pagar</b>	<b>658</b>	<b>470</b>	<b>910</b>	<b>1,276</b>	<b>1,851</b>	<b>2,711</b>	<b>598</b>	<b>926</b>
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar <sup>3</sup>	658	470	910	1,276	1,851	2,711	598	926
<b>Impuestos Diferidos (Neto)</b>	<b>128</b>	<b>115</b>	<b>183</b>	<b>82</b>	<b>86</b>	<b>79</b>	<b>111</b>	<b>44</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>1,530</b>	<b>1,584</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>1,121</b>	<b>1,175</b>
Reservas de capital	64	80	93	93	38	17	93	107
Resultados de ejercicios anteriores	511	653	774	915	418	233	774	901
Efecto Acumulado por Conversión	24	-7	56	55	53	51	185	55
Resultado neto	158	134	141	-552	-206	12	69	112
<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>11,745</b>	<b>15,198</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 en la última revisión con fecha 10 de junio de 2021.

<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.

CUENTAS DE ORDEN	20,923	24,699	26,814	26,179	27,296	28,461	26,532	28,233
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	2T20	2T21
<b>Escenario Estrés</b>								
<b>Ingresos por servicios</b>	741	1,000	841	494	551	697	472	510
Almacenaje	30	36	33	21	22	24	20	10
Comercialización	128	311	237	127	169	215	144	30
Administración de inventarios	563	648	562	327	351	449	300	449
Maniobras	0	1	1	1	1	1	1	0
Otros	19	4	9	18	8	7	8	21
<b>Ingresos por intereses</b>	450	621	554	490	485	502	284	221
<b>Gastos por intereses</b>	651	921	764	850	708	693	417	357
<b>Margen Financiero</b>	540	701	631	134	328	505	340	374
Estimación preventiva para riesgos crediticios	0	1	6	366	119	38	6	29
<b>Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios</b>	540	700	625	-232	209	468	334	345
Comisiones y Tarifas Pagadas	6	2	2	2	2	2	1	0
Otros ingresos (egresos) de la operación	16	-22	24	15	12	16	2	-28
<b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>	551	676	647	-219	219	482	334	317
Gastos de administración	307	459	376	420	440	470	212	143
<b>Resultado de la Operación</b>	245	217	271	-639	-221	12	122	174
I.S.R. y P.T.U. Causados	58	95	179	-40	0	0	57	84
I.S.R. y P.T.U. Diferidos	-29	13	49	47	14	0	3	22
<b>Resultado Neto</b>	158	134	141	-552	-206	12	69	112

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 en la última revisión con fecha 10 de junio de 2021.

Métricas Financieras	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	2T20	2T21
<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%	61.2%	66.5%
<b>MIN Ajustado</b>	9.7%	10.5%	8.9%	-3.1%	3.5%	7.5%	9.9%	8.7%
<b>Índice de Eficiencia</b>	55.6%	67.9%	57.6%	284.8%	130.0%	90.5%	65.4%	46.6%
<b>Índice de Eficiencia Operativa</b>	5.5%	6.9%	5.3%	5.5%	7.3%	7.6%	6.5%	4.2%
<b>ROA Promedio</b>	1.6%	1.1%	1.0%	-3.4%	-1.5%	0.1%	1.1%	1.1%
<b>ROE Promedio</b>	14.9%	11.0%	9.7%	-43.3%	-26.4%	1.7%	10.5%	12.1%
<b>Índice de Capitalización</b>	18.5%	21.6%	20.1%	13.5%	10.4%	10.5%	21.0%	22.4%
<b>Capital Contable a Activo Total</b>	9.9%	10.0%	9.2%	6.5%	5.1%	5.1%	10.3%	8.5%
<b>Razón de Apalancamiento</b>	8.3	9.0	9.0	11.8	16.7	19.0	8.8	10.0
<b>Activo Productivo Vigente / Deuda Neta</b>	0.93	0.76	0.83	0.80	0.84	0.92	0.82	0.83
<b>Tasa Activa</b>	21.4%	24.4%	19.8%	13.0%	17.2%	19.3%	22.8%	18.8%
<b>Tasa Pasiva</b>	8.0%	8.9%	6.1%	6.1%	6.2%	6.3%	7.8%	4.9%
<b>Spread de Tasas</b>	13.4%	15.4%	13.6%	6.9%	11.0%	13.0%	15.0%	13.9%

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	2T20	2T21
<b>Escenario Estrés</b>								
<b>Resultado Neto</b>	158	134	42	-552	-206	12	33	55
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	26	10
Estimación preventiva para riesgos crediticios y Provisiones	11	8	316	379	119	38	7	19
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	87	82	130	-15	-14	0	54	62
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	158	143	723	413	149	82	69	112
<b>Flujo generado por resultado neto del ejercicio</b>	315	278	765	-139	-57	94	101	167
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>								
Cambio en operaciones de comercialización	-805	125	-1,233	864	-135	-141	-962	-2,386
Cambio en cartera de crédito	-1,491	-11	-622	-171	305	-212	-623	82
Cambio en Almacén de Inventarios	-562	665	125	188	-93	-101	-178	54
Cambio en Otros activos operativos	-792	-1,172	248	-150	128	118	544	-908
Cambio en pasivos bursátiles	1,934	373	1,507	-399	-587	-709	1,682	887
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	1,339	606	1,210	-1,318	31	38	186	1,807
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	57	-209
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	286	-872
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	128	576	1,860	-891	252	-5	388	-706
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>								
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-157	-349	-1,215	-85	-92	-112	-537	-56
<b>Recursos generados por actividades de inversión</b>	-63	196	744	-670	-92	-112	-92	-726
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>								
Incremento o disminución neta de efectivo	-63	196	744	-992	156	-117	-92	-726
<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	481	591

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 en la última revisión con fecha 10 de junio de 2021.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2018	2019	2020	2021P*	2022P	2023P	2T20	2T21
<b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>	158	134	42	-552	-206	12	33	55
+ Estimaciones Preventivas	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Depreciación y Amortización	25	51	49	42	44	45	26	10
- Castigos y Liberaciones	-1	-0	0	6	21	516	-464	-0
+ Otras cuentas por cobrar	-2,159	-382	-860	902	-100	-124	-597	-3,240
+ Otras cuentas por pagar	288	-239	166	246	589	860	57	-209
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	-1,689	-435	-603	644	348	1,308	-945	-3,384

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 en la última revisión con fecha 10 de junio de 2021.

## Glosario de Almacenadoras

**Activo Productivo Vigente a Deuda Neta.** (Cartera Vigente + Otras Cuentas por Cobrar + Inventario de Mercancías) / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

**Activos Sujetos a Riesgo.** Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta.

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

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

**Deuda Neta.** Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles – Disponibilidades – Inversiones en Valores

**Flujo Libre de Efectivo.** Resultado Neto + Estimaciones Preventivas – Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Cuentas por Pagar + Otras Cuentas por Cobrar.

**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.

**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.

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

**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

Aníbal 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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837  
akira.hirata@hrratings.com

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

#### Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 52 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

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541  
daniela.dosal@hrratings.com



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) 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 calificadora:

**Crterios 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	HR1
Fecha de última acción de calificación	10 de junio de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T18 – 2T21
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 calificadoradora [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.