

## Calificación

Engen Capital AP HR AP3+

Perspectiva Estable

### Evolución de la Calificación AP



## Contactos

**Oscar Herrera**  
Asociado  
Analista Responsable  
oscar.herrera@hrratings.com

**Carolina Flores**  
Analista  
carolina.flores@hrratings.com

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

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

## HR Ratings ratificó la calificación de HR AP3+ con Perspectiva Estable para Engen Capital

La ratificación de la calificación para Engen Capital<sup>1</sup> se basa en la fuerte estructura de Gobierno Corporativo que mantiene la Arrendadora, así como los adecuados sistemas tecnológicos para la originación y administración de portafolio. Por otra parte, Engen incrementó las horas de capacitación impartidas, las cuales ascendieron a 41.1 horas al cierre de diciembre 2021 (4T21), con un adecuado alcance en cuanto a los temas de capacitación (vs. 19.1 horas promedio al 4T20). Por otro lado, el índice de rotación se mantiene en niveles bajos, a pesar de un ligero incremento a niveles de 12.1% al cierre del 4T21, por lo que no se observa un riesgo a la continuidad de las operaciones de Engen por salida de personal. Con respecto a la calidad de la cartera, se observa un incremento en el índice de morosidad ajustada a niveles de 7.3% al 1T22, como resultado de una contracción en el portafolio total y por afectaciones de clientes particulares (vs. 5.3% al 1T21). Finalmente, Engen cuenta con un adecuado proceso de auditoría interna, de políticas y normativa interna.

## Factores Considerados

- **Consejo de Administración robusto, con una experiencia amplia, acumulando 20 años promedio por integrante.** La Arrendadora mantiene un Consejo de Administración con una independencia de 37.5%, los cuales se consideran adecuados. Aunado a lo anterior, tiene una amplia experiencia dentro del sector al cual está enfocado Engen.
- **Adecuado proceso de auditoría Interna.** El sistema implementado por la Arrendadora es preventivo y se enfoca en la detección de riesgos operativos, lo cual se considera como una fortaleza que permite la continuidad de las operaciones.
- **Deterioro en la morosidad de portafolio total, con un incremento en el índice de morosidad y morosidad ajustada en niveles de 5.7% y 7.3% al 1T22.** Las presiones presentadas en el portafolio total son resultado del deterioro de la capacidad de pago de un cliente que se encuentra en procesos de negociación para un acuerdo de pago.
- **Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) en 7.6% al cierre de marzo 2022 (vs. 4.4% al 3T20).** La TIH se encuentra en niveles altos, lo cual tuvo cambios relevantes en los últimos 12 meses derivado de las presiones en la calidad de la cartera.
- **Adecuada concentración en los diez grupos principales, que representa el 14.8% del portafolio total y 0.6x del capital al 1T22 (vs. 12.3% y 0.6x al 1T21).** HR Ratings considera que Engen mantiene adecuados niveles de concentración a clientes principales, lo que reduce su sensibilidad al comportamiento de pago de alguno de ellos.
- **Tasa de rotación de personal en niveles de 12.1% para el 2021 (vs. 9.0% en el 2020).** La tasa de rotación se encuentra en niveles bajos, a pesar el incremento percibido y, por tanto, los movimientos de personal no representan un riesgo a la continuidad de las operaciones y las capacidades de administrador de Engen.

<sup>1</sup>Engen Capital se refiere al nombre comercial bajo el que operan las empresas Engencap Holding (Engen y/o la Arrendadora).

### Desempeño Histórico

- **Capacitación por encima de las 20 horas promedio por empleado del sector, con 41.1 horas por empleado en 2021 (vs. 19.1 en el 2020).** La capacitación que imparte Engen, se encuentra por encima del sector, además de estar alineada al perfil del puerto y del área, por lo que, sus empleados se encuentran altamente calificados
- **Incremento en el *stick-rate* a 97.8% al 1T22 (vs. 97.0% al 1T21).** En línea con la estrategia implementada por la Arrendadora de únicamente financiar activos críticos para la operación de sus clientes y que no se encuentren cerca del tiempo de vida total del activo.
- **Incremento en los niveles de rentabilidad con un ROA Promedio en niveles de 1.7% al 1T22 (vs. 0.3% al 1T21).** Lo anterior fue resultado del incremento en los resultados netos 12 meses, gracias a la estabilidad en el spread de tasas, así como por mayores ventas de activos de arrendamiento, así como por una buena gestión en la erogación administrativas.

### Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Mejora en la calidad de la cartera, reflejado en una disminución sostenida en los indicadores de morosidad.** La correcta gestión en los procesos de cobranza le permitirá a la Arrendadora recuperar los niveles previos de morosidad. Esto reflejaría la capacidad de administrador de Engen.
- **Mejora en el índice de rotación en niveles iguales o inferiores a 5.0%.** A pesar de contar con niveles bajos de rotación, un decremento en el índice permitiría asegurar la estabilidad dentro de la operación de la Arrendadora.

### Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Incremento en la concentración de los principales grupos de riesgo común, con una concentración sobre capital por arriba de 1.5x.** Una mayor concentración dentro de los grupos de riesgo común implicaría mayor sensibilidad ante el incumplimiento de algunos de estos grupos, por consecuencia, se vería comprometida la morosidad, la rentabilidad y la solvencia.
- **Incremento en el índice de rotación por arriba del 30.0% por desincorporaciones en el personal operativo.** El incremento en el índice de rotación derivaría en una mayor erogación administrativa por la capacitación del nuevo personal, así como por un riesgo en la continuidad de las operaciones y de las capacidades de administrador de Engen.

**Anexo - Estados Financieros**

| <b>Balance: Engen Capital (En Millones de Pesos)</b>              |          |          |          |          |          |
|-------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                                                   | 2019     | 2020     | 2021     | 1T21     | 1T22     |
| <b>ACTIVO</b>                                                     | 35,445.0 | 31,847.9 | 30,483.0 | 29,697.8 | 29,876.6 |
| Disponibilidades                                                  | 4,529.4  | 3,111.0  | 4,074.6  | 2,790.9  | 4,380.8  |
| Derivados                                                         | 9.9      | 0.0      | 348.7    | 0.0      | 746.8    |
| Con Fines de Cobertura                                            | 9.9      | 0.0      | 348.7    | 0.0      | 746.8    |
| <b>Total Cartera de Crédito Neta</b>                              | 23,568.9 | 21,765.3 | 19,760.9 | 20,749.1 | 19,047.4 |
| Cartera de Crédito                                                | 24,194.0 | 22,572.8 | 20,833.6 | 21,680.9 | 19,968.2 |
| <b>Cartera de Crédito Vigente</b>                                 | 22,997.4 | 21,735.7 | 19,952.9 | 20,711.6 | 19,028.2 |
| <b>Cartera de Crédito Vencida</b>                                 | 1,196.7  | 837.0    | 880.7    | 969.3    | 940.0    |
| <b>Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios</b>             | -625.1   | -807.5   | -1,072.7 | -931.8   | -920.8   |
| <b>Otras Cuentas por Cobrar<sup>1</sup></b>                       | 5.6      | 4.9      | 0.8      | 3.2      | 0.0      |
| <b>Propiedades, Mobiliario y Equipo</b>                           | 4,464.6  | 3,671.0  | 3,200.5  | 3,674.9  | 3,224.7  |
| Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio                       | 89.7     | 170.0    | 94.4     | 189.9    | 152.9    |
| Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento                 | 4,374.9  | 3,501.1  | 3,106.0  | 3,485.0  | 3,071.9  |
| <b>Activo Neto por Fondeo en Exceso de Obligaciones Laborales</b> | 9.6      | 11.1     | 0.0      | 9.1      | 0.0      |
| <b>Impuestos y PTU Diferidos (a favor)</b>                        | 171.9    | 433.8    | 1,081.4  | 327.5    | 475.2    |
| <b>Otros Activos<sup>2</sup></b>                                  | 2,685.2  | 2,850.8  | 2,016.2  | 2,143.1  | 2,001.7  |
| <b>PASIVO</b>                                                     | 30,350.4 | 26,932.3 | 25,131.6 | 24,273.2 | 24,082.3 |
| <b>Pasivos Bursátiles</b>                                         | 6,677.2  | 3,915.3  | 6,417.8  | 3,524.8  | 6,428.9  |
| <b>Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos</b>             | 19,727.5 | 18,758.4 | 15,428.1 | 17,776.2 | 14,817.1 |
| De Corto Plazo                                                    | 6,867.0  | 8,281.4  | 3,665.0  | 5,751.2  | 4,303.1  |
| De Largo Plazo                                                    | 12,860.5 | 10,477.0 | 11,763.1 | 12,025.0 | 10,514.0 |
| <b>Derivados</b>                                                  | 170.7    | 807.3    | 7.4      | 338.8    | 0.0      |
| Con Fines de Cobertura                                            | 170.7    | 807.3    | 7.4      | 338.8    | 0.0      |
| <b>Otras Cuentas por Pagar</b>                                    | 3,141.2  | 2,853.8  | 2,618.2  | 2,633.4  | 2,747.5  |
| Acreedores por Colaterales Recibidos en Efectivo                  | 2,611.1  | 2,269.7  | 1,987.7  | 2,259.1  | 1,912.9  |
| Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar <sup>3</sup>        | 530.1    | 584.1    | 630.5    | 374.3    | 834.7    |
| <b>Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)</b>                        | 0.0      | 597.4    | 660.0    | 0.0      | 88.8     |
| <b>Créditos Diferidos y Cobros Anticipados</b>                    | 633.8    | 0.0      | 0.0      | 0.0      | 0.0      |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                           | 5,094.7  | 4,915.7  | 5,351.4  | 5,424.6  | 5,794.3  |
| <b>Participación Controladora</b>                                 | 3,335.6  | 3,156.6  | 4,213.1  | 3,665.5  | 4,656.0  |
| <b>Capital Contribuido</b>                                        | 3,174.5  | 3,174.5  | 2,920.3  | 3,174.5  | 2,920.2  |
| Capital Social                                                    | 2,537.0  | 2,537.0  | 2,537.0  | 2,537.0  | 2,537.0  |
| Prima en Emisión de Partes Sociales                               | 561.5    | 561.5    | 561.5    | 561.5    | 561.5    |
| Prima en Adquisición de Subsidiarias                              | 76.0     | 76.0     | -178.2   | 76.0     | -178.3   |
| <b>Capital Ganado</b>                                             | 161.1    | -17.9    | 1,292.9  | 491.0    | 1,735.8  |
| Reservas de Capital                                               | 165.3    | 165.3    | 179.5    | 165.3    | 179.5    |
| Resultado de Ejercicios Anteriores                                | -986.4   | -938.6   | -778.7   | -701.3   | -252.0   |
| Otros Resultados Integrales <sup>4</sup>                          | 934.4    | 518.1    | 1,365.4  | 836.1    | 1,639.4  |
| Resultado Neto                                                    | 47.8     | 237.3    | 526.7    | 190.9    | 168.9    |
| <b>Participación No Controladora</b>                              | 1,759.1  | 1,759.1  | 1,138.3  | 1,759.1  | 1,138.3  |
| <b>Deuda Neta</b>                                                 | 22,036.2 | 20,370.0 | 17,430.1 | 18,848.9 | 16,118.4 |
| <b>Portafolio Total</b>                                           | 28,569.0 | 26,073.9 | 23,939.6 | 25,165.9 | 23,040.0 |
| <b>Valor de Rentas + Residual**</b>                               | 0.0      | 0.0      | 3,421.3  | 3,795.3  | 3,746.6  |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

1.- Otras Cuentas por Cobrar: Préstamos a Partes Relacionadas

2.- Otros Activos Misc. Propiedades y equipo por derecho de uso, Anticipo a Proveedores, Depósitos en Garantía, Crédito Mercantil y Pagos Anticipados.

3.- Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Pasivos por Compra de Activos para Arrendamiento, Provisiones para Gastos, Proveedores y Acreedores Diversos e IVA por Cobrar.

4.- Otros Resultados Integrales: Beneficios a los empleados, Cobertura de flujo de efectivo y Conversión de moneda extranjera.

\*\*Información disponible a partir del 1T21.

|                                              |     |     |         |         |         |
|----------------------------------------------|-----|-----|---------|---------|---------|
| <b>CUENTAS DE ORDEN</b>                      | 0.0 | 0.0 | 3,421.3 | 3,795.3 | 3,746.6 |
| Valor de Contratos en Arrendamiento Total    | 0.0 | 0.0 | 3,396.0 | 3,715.6 | 3,361.1 |
| Valor de Contratos en Arrendamiento Vencidos | 0.0 | 0.0 | 25.3    | 79.7    | 385.5   |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

| Estado de Resultados: Engen Capital (En Millones de Pesos) |                |                | Anual          |                |              |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
|                                                            | 2019           | 2020           | 2021           | 1T21           | 1T22         |
| <b>Ingresos por Intereses y Rentas</b>                     | <b>3,462.7</b> | <b>4,262.3</b> | <b>4,146.7</b> | <b>1,105.0</b> | <b>993.8</b> |
| Ingresos por Intereses                                     | 2,991.9        | 3,229.2        | 3,097.1        | 787.9          | 832.6        |
| Ingresos por Arrendamiento Operativo                       | 470.7          | 1,033.1        | 1,049.6        | 317.2          | 161.2        |
| <b>Gastos por Intereses y Depreciación</b>                 | <b>2,071.2</b> | <b>2,448.6</b> | <b>2,216.1</b> | <b>530.6</b>   | <b>478.2</b> |
| Gastos por Intereses                                       | 2,071.2        | 2,448.6        | 2,216.1        | 530.6          | 478.2        |
| <b>Margen Financiero</b>                                   | <b>1,391.5</b> | <b>1,813.7</b> | <b>1,930.6</b> | <b>574.5</b>   | <b>515.6</b> |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios             | 361.8          | 527.0          | 498.3          | 120.7          | 54.9         |
| <b>Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios</b>  | <b>1,029.6</b> | <b>1,286.7</b> | <b>1,432.3</b> | <b>453.8</b>   | <b>460.8</b> |
| Ingreso (Pérdida) por Venta de Equipo en Arrendamiento     | 120.3          | 130.8          | 191.6          | 30.1           | 28.6         |
| Otros Productos <sup>1</sup>                               | -104.0         | -62.8          | 43.3           | 53.6           | -5.9         |
| <b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>          | <b>1,046.0</b> | <b>1,354.7</b> | <b>1,667.2</b> | <b>537.5</b>   | <b>483.5</b> |
| Gastos de Administración y Promoción                       | 861.5          | 1,047.8        | 1,121.6        | 294.1          | 294.4        |
| <b>Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b>          | <b>184.5</b>   | <b>306.9</b>   | <b>545.6</b>   | <b>243.4</b>   | <b>189.1</b> |
| Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)                  | 136.7          | 69.6           | 18.9           | 52.5           | 20.2         |
| <b>Resultado Neto</b>                                      | <b>47.8</b>    | <b>237.3</b>   | <b>526.7</b>   | <b>190.9</b>   | <b>168.9</b> |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

1.-Otros Productos: Otros ingresos o gastos y Resultado Cambiario Neto.

| Métricas Financieras                                  | 2019  | 2020  | 2021  | 1T21  | 1T22  |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Índice de Morosidad                                   | 4.9%  | 3.7%  | 3.7%  | 4.1%  | 5.7%  |
| Índice de Morosidad Ajustado                          | 5.0%  | 5.0%  | 4.6%  | 5.3%  | 7.3%  |
| MIN Ajustado                                          | 3.8%  | 4.0%  | 5.0%  | 4.6%  | 5.1%  |
| Índice de Cobertura                                   | 0.5   | 1.0   | 1.2   | 1.0   | 1.0   |
| Índice de Eficiencia                                  | 61.2% | 55.7% | 51.8% | 57.9% | 54.8% |
| ROA Promedio                                          | 0.2%  | 0.7%  | 1.7%  | 0.3%  | 1.7%  |
| Índice de Capitalización                              | 15.7% | 17.3% | 19.9% | 20.1% | 21.9% |
| Razón de Apalancamiento Ajustada                      | 5.6   | 5.8   | 4.6   | 5.4   | 4.3   |
| Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta                 | 1.2   | 1.2   | 1.3   | 1.3   | 1.4   |
| Activos Líquidos a Pasivos con Exigibilidad Inmediata | 12.1  | 11.3  | 13.0  | 11.5  | 13.1  |
| Spread de Tasas                                       | 3.0%  | 3.8%  | 4.5%  | 4.4%  | 4.3%  |
| Tasa Activa                                           | 12.9% | 13.4% | 14.6% | 14.1% | 14.3% |
| Tasa Pasiva                                           | 9.9%  | 9.5%  | 10.1% | 9.7%  | 10.0% |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

| Estado de Flujo de Efectivo: Engen Capital (En Millones de Pesos)              |          |               |          |         |         |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|----------|---------|---------|
|                                                                                | 2019     | Anual<br>2020 | 2021     | 1T21    | 1T22    |
| <b>Resultado Neto</b>                                                          | 47.8     | 237.3         | 526.7    | 190.9   | 168.9   |
| <b>Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:</b>                  | 361.8    | 527.0         | 498.3    | 120.7   | 54.9    |
| Provisiones                                                                    | 361.8    | 527.0         | 498.3    | 120.7   | 54.9    |
| <b>Actividades de Operación</b>                                                |          |               |          |         |         |
| Cambio en Derivados (Activos)                                                  | 355.8    | 9.9           | -348.7   | 0.0     | -398.1  |
| Cambio en Cartera de Crédito (Neto)                                            | -4,093.6 | 1,276.6       | 1,506.2  | 895.5   | 658.6   |
| Cambio en Otras Cuentas por Cobrar <sup>1</sup>                                | 231.0    | 0.7           | 4.1      | 1.6     | 0.8     |
| Cambio en Activo Neto por Fondeo en Exceso de Obligaciones Laborales           | -9.6     | -1.6          | 11.1     | 2.1     | 0.0     |
| Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)                                  | 457.4    | -261.9        | -647.7   | 106.2   | 606.2   |
| Cambio en Otros Activos Operativos (Netos) <sup>2</sup>                        | -2,175.9 | -165.6        | 834.6    | 707.7   | 14.5    |
| Cambio Pasivos Bursátiles                                                      | 711.3    | -2,761.8      | 2,502.5  | -390.6  | 11.1    |
| Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos                          | 8,555.2  | -969.1        | -3,330.3 | -982.3  | -611.1  |
| Cambio en Derivados (Pasivo)                                                   | 166.7    | 636.6         | -799.9   | -468.5  | -7.4    |
| Cambio en Otras Cuentas por Pagar <sup>3</sup>                                 | 331.3    | -287.4        | -235.6   | -220.4  | 129.3   |
| Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)                                  | 0.0      | 597.4         | 62.6     | -597.4  | -571.2  |
| Cambio en Creditos Diferidos y Cobros Anticipados                              | 610.4    | -633.8        | 0.0      | 0.0     | 0.0     |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>                    | 5,140.0  | -2,559.9      | -441.1   | -946.0  | -167.3  |
| <b>Actividades de Inversión</b>                                                |          |               |          |         |         |
| Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo                      | -4,220.8 | 793.6         | 470.6    | -3.9    | -24.2   |
| Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio           | -40.8    | -80.3         | 75.5     | -19.9   | -58.4   |
| Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento     | -4,180.0 | 873.8         | 395.0    | 16.1    | 34.2    |
| <b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>                      | -4,220.8 | 793.6         | 470.6    | -3.9    | -24.2   |
| <b>Actividades de Financiamiento</b>                                           |          |               |          |         |         |
| Cambio en Reservas de Capital                                                  | 0.0      | 0.0           | 14.3     | 0.0     | 0.0     |
| Cambio en la Prima en Adquisición de Subsidiarias                              | 0.0      | 0.0           | -254.2   | 0.0     | -0.1    |
| Cambio en los resultados de ejercicios anteriores                              | -194.0   | 0.0           | -77.4    | -0.0    | 0.0     |
| Participación No Controladora                                                  | 1,759.1  | 0.0           | -620.8   | 0.0     | 0.0     |
| Otros Resultados Integrales <sup>4</sup>                                       | -369.1   | -416.3        | 847.2    | 318.0   | 274.0   |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>               | 1,217.9  | -416.3        | -90.9    | 318.0   | 273.9   |
| <b>Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>    | 2,546.8  | -1,418.3      | 963.6    | -320.1  | 306.2   |
| <b>Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b> | 0.0      | 0.0           | 0.0      | 0.0     | 0.0     |
| <b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo</b>               | 1,982.5  | 4,529.4       | 3,111.0  | 3,111.0 | 4,074.6 |
| <b>Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo</b>                | 4,529.4  | 3,111.0       | 4,074.6  | 2,790.9 | 4,380.8 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

1. Otras Cuentas por Cobrar y Activo Neto por Fondeo en Exceso de las Obligaciones Laborales por Beneficios Definidos.

2. Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles y Otros Activos a Corto y Largo Plazo.

3. Depósitos en Seguridad y Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar.

4. Beneficios a los empleados, Coberturas de flujo de efectivo y Conversión de moneda extranjera.

| Flujo Libre de Efectivo        |        |        |         |          |          |
|--------------------------------|--------|--------|---------|----------|----------|
|                                | 2019   | 2020   | 2021    | 1T21     | 1T22     |
| <b>Resultado Neto</b>          | 47.8   | 237.3  | 526.7   | 190.9    | 168.9    |
| + Estimaciones Preventivas     | 361.8  | 527.0  | 498.3   | 120.7    | 54.9     |
| + Depreciación y Amortización  | 0.0    | 0.0    | 0.0     | 0.0      | 0.0      |
| - Castigos de Cartera          | 25.979 | 303.48 | 219.947 | 1859.528 | 4577.968 |
| +Cambios en Cuentas por Cobrar | 231.0  | 0.7    | 4.1     | 1.6      | 0.8      |
| +Cambios en Cuentas por Pagar  | 331.3  | -287.4 | -235.6  | -220.4   | 129.3    |
| <b>FLE</b>                     | 997.8  | 781.1  | 1,013.4 | 1,952.4  | 4,931.8  |

\*\* Excluyendo partidas que no son capital de trabajo.

\*\*\*Flujo Libre de Efectivo (FLE): Resultado Neto + Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios - Castigos y/o Liberaciones + Depreciación y Amortización + Cambio en Otras Cuentas por Cobrar + Cambio en Otras Cuentas por Pagar.

## Glosario para Arrendadora

**Activos Productivos.** Disponibilidades + Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas + Portafolio de Arrendamiento

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

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

**Deuda Neta.** Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles + Posición Pasiva de Derivados – Disponibilidades – Inversiones en Valores – Posición Activa de Derivados

**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 Crediticios / 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.** Portafolio Vencido / Portafolio Total.

**Índice de Morosidad Ajustado.** (Portafolio Vencido + Castigos 12m) / (Portafolio Total + Castigos 12m).

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

**Pasivos con Costo.** Préstamos Bancarios + Préstamos Bursátiles + Posición Pasiva de Derivados.

**Portafolio Total.** Valor Total de los Contratos de Arrendamiento Puro + Cartera total.

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

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

**ROE Promedio.** Utilidad Neta Consolidada 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

#### Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545  
luisa.adame@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 de Desarrollo de Negocios

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

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746  
carmen.oyoque@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:

**ADENDUM – Metodología de Calificación para Administradores Primarios de Créditos (México), Abril 2010**

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/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                                                                                                                                                                                                                | HR AP3+ / Perspectiva Estable                                                                                |
| Fecha de última acción de calificación                                                                                                                                                                                               | 14 de octubre de 2021                                                                                        |
| Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.                                                                                                              | 1T19 – 1T22                                                                                                  |
| Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas                                                                                                                                   | Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora. |
| Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).                                                                                                                    | N/A                                                                                                          |
| HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) | N/A                                                                                                          |

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

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](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 calificadora [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).