



Credit  
Rating  
Agency

A NRSRO Rating\*

# Almacenadora Afirme

S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito  
Afirme Grupo Financiero

HR AA-  
HR1

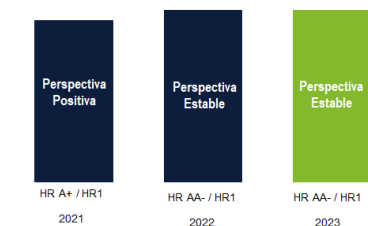
Instituciones Financieras  
9 de mayo de 2023

## Calificación

Almacenadora Afirme LP HR AA-  
Almacenadora Afirme CP HR1

Perspectiva Estable

### Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

## Contactos

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

**Mikel Saavedra**  
Analista  
mikel.saavedra@hrratings.com

**José Pablo Morones**  
Analista  
josepablo.morones@hrratings.com

**Luis Rodríguez**  
Asociado  
luis.rodriguez@hrratings.com

## HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA- con Perspectiva Estable y de HR1 para Almacenadora Afirme

La ratificación de las calificaciones para Almacenadora Afirme<sup>1</sup> se basa en el apoyo explícito que esta recibe por parte de Banca Afirme<sup>2</sup>, la cual es la principal subsidiaria de Afirme Grupo Financiero<sup>3</sup>, y que tiene una calificación de HR AA- con Perspectiva Estable y HR1, determinada el 9 de mayo de 2023, la cual pueden ser consultada en <https://www.hrratings.com>. En cuanto a la evolución financiera de la Almacenadora se observa que esta mantiene un índice de capitalización de 24.4% al cuarto trimestre del 2022 (4T22) manteniéndose en niveles buenos, y presenta una recuperación en sus niveles de rentabilidad al cerrar el ROA Promedio en 0.5% posterior a la generación de estimaciones preventivas extraordinarias generadas en el 2021 (vs. -2.0% al 4T21). En cuanto a la calidad de los activos, el índice de morosidad cerró en 0.0% al 4T22, no obstante, se espera un deterioro durante el segundo trimestre del 2023, lo que llevó a los indicadores de morosidad a 41.3% aproximadamente al 4T23, derivado del incumplimiento de uno de los clientes principales, el cual se encuentra en proceso de concurso mercantil. Cabe señalar que Grupo Afirme tiene considerado la aportación de capital por P\$2,000m, pudiendo ser de P\$2,600m, con el objetivo de mitigar dicho impacto en la situación financiera de la Almacenadora. Los principales supuestos y resultados:

| Supuestos y Resultados:<br>Almacenadora Afirme (Millones de Pesos) | Anual   |         | Escenario Base |         |         | Escenario Estrés |         |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------|---------|---------|------------------|---------|---------|
|                                                                    | 2021    | 2022    | 2023P*         | 2024P   | 2025P   | 2023P*           | 2024P   | 2025P   |
| Cartera Total                                                      | 4,727.4 | 4,707.2 | 4,850.3        | 4,968.8 | 5,101.4 | 4,774.4          | 4,884.0 | 5,012.8 |
| Inventario de Mercancías                                           | 1,225.2 | 635.4   | 733.4          | 763.2   | 794.2   | 638.0            | 640.5   | 643.1   |
| Ingresos Totales de la Operación 12m                               | -70.4   | 450.4   | -100.3         | 469.8   | 523.2   | -728.0           | 310.1   | 353.5   |
| Gastos de Administración 12m                                       | 378.7   | 275.0   | 286.6          | 303.6   | 324.7   | 294.1            | 316.0   | 342.4   |
| Resultado Neto 12m                                                 | -366.9  | 97.7    | -386.9         | 166.2   | 198.5   | -1,022.1         | -5.9    | 11.1    |
| Índice de Morosidad                                                | 0.0%    | 0.0%    | 41.3%          | 40.3%   | 39.3%   | 42.0%            | 41.0%   | 40.0%   |
| MIN Ajustado                                                       | -0.1%   | 13.3%   | -0.1%          | 7.4%    | 7.8%    | -10.2%           | 7.8%    | 8.3%    |
| Índice de Eficiencia                                               | 45.6%   | 61.2%   | 59.9%          | 64.6%   | 62.1%   | 118.8%           | 101.9%  | 96.9%   |
| Índice de Eficiencia Operativa                                     | 5.3%    | 4.0%    | 3.8%           | 4.0%    | 4.2%    | 5.0%             | 5.8%    | 6.2%    |
| ROA Promedio                                                       | -2.0%   | 0.5%    | -2.0%          | 0.9%    | 1.0%    | -5.8%            | -0.0%   | 0.1%    |
| ROE Promedio                                                       | -22.6%  | 4.9%    | -13.5%         | 4.5%    | 5.3%    | -55.7%           | -0.3%   | 0.6%    |
| Índice de Capitalización                                           | 25.7%   | 24.4%   | 39.0%          | 38.7%   | 39.9%   | 26.4%            | 24.7%   | 24.3%   |
| Capital Contable a Activo Total                                    | 9.9%    | 10.3%   | 18.9%          | 19.8%   | 20.8%   | 11.6%            | 11.5%   | 11.5%   |
| Razón de Apalancamiento                                            | 10.2    | 8.5     | 5.7            | 4.2     | 4.1     | 8.7              | 7.7     | 8.2     |
| Activo Productivo Vigente / Deuda Neta                             | 0.99x   | 0.96x   | 0.95x          | 0.95x   | 0.97x   | 0.85x            | 0.84x   | 0.84x   |
| Spread de Tasas                                                    | 18.5%   | 22.2%   | 16.9%          | 15.4%   | 15.1%   | 20.2%            | 22.2%   | 22.2%   |

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 1T23 bajo un escenario base y de estrés.

## Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Niveles de fortaleza en la posición de solvencia de la Almacenadora, con un índice de capitalización de 24.4% al 4T22 (vs. 25.7% al 4T21).** La Almacenadora mostró menores activos sujetos a riesgo a través de una disminución de la cartera total, lo cual, acompañado de la continua generación de resultados positivos, mantuvo la solvencia en niveles adecuados.
- **Incremento en los niveles de rentabilidad, con un ROA y ROE Promedio de 0.5% y 4.9% al 4T22 (vs. -2.0% y -22.6% al 4T21).** Los mayores ingresos provenientes de la administración de inventarios, acompañado de una liberación de estimaciones por P\$110.4m, resultó en una mejora de los niveles de rentabilidad.

<sup>1</sup> Almacenadora Afirme S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, Afirme Grupo Financiero (la Almacenadora y/o Almacenadora Afirme).

<sup>2</sup> Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple (el Banco y/o Banca Afirme).

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

## Expectativas para Periodos Futuros

- **Deterioro en la calidad del portafolio con el incumplimiento de uno de los principales acreditados por un saldo de P\$2,004.6m llevando al índice de morosidad a cerrar en 41.3% al 4T23 (vs. 0.0% al 4T22).** Lo anterior se espera contrarrestar a través de una aportación de capital durante el segundo trimestre de 2023.
- **Deterioro en los niveles de rentabilidad, al cerrar con un ROA y ROE Promedio de -2.0% y -13.5% al 4T23 (vs. 0.5% y 4.9% al 4T22).** Lo anterior como resultado del incumplimiento de pago de uno de los principales acreditados, lo que conllevaría a una mayor generación de estimaciones preventivas ocasionando pérdidas netas para el próximo ejercicio.
- **Índice de capitalización en niveles de 39.0% al 4T23 (vs. 24.4% al 4T22).** HR Ratings consideró que la Almacenadora reciba una aportación de capital por P\$2,000m o pudiendo ser superior de P\$2,600m, de acuerdo con los planes del equipo directivo.
- **Mayor diversificación en las líneas de negocios.** Lo anterior sería resultado de la incursión en nuevos mercados, tales como agroindustrial y distribución de energía, así como la reubicación de empresas en búsqueda de una mayor cercanía a centros de producción y consumo en Estados Unidos.

## Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo explícito por parte de Afirme Grupo Financiero y sus Subsidiarias para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.** La calificación se encuentra respaldada por la principal subsidiaria, Banca Afirme, la cual cuenta con una calificación vigente de HR AA- con Perspectiva Estable.
- **Elevada concentración de los principales acreditados con respecto al capital contable.** La totalidad de la cartera de crédito se encuentra compuesta por cuatro acreditados, los cuales representaron 2.3x el capital contable al 4T22 (vs. 2.5x al 4T21), manteniéndose en niveles elevados.
- **Diversificación de herramientas de fondeo.** La Almacenadora cuenta con una adecuada diversificación de líneas de fondeo a través de la Banca de Desarrollo, instituciones de Banca Múltiple y un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo.

## Factores que Podrían Modificar la Calificación

- **Cambios en la calificación de Banca Afirme.** Debido a que la calificación de Almacenadora Afirme es dependiente de la situación financiera de la principal subsidiaria, un movimiento al alza o a la baja de esta podría impactar en el mismo sentido a la calificación de la Almacenadora.

### Anexo – Escenario Base

| Balance General: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)                           |  |  | Anual    |          |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------|----------|----------|----------|
| Escenario Base                                                                     |  |  | 2020     | 2021     | 2022     | 2023P*   |
| ACTIVO                                                                             |  |  | 2020     | 2021     | 2022     | 2023P*   |
| Disponibilidades y Valores                                                         |  |  | 16,059.9 | 19,398.7 | 19,530.9 | 19,162.6 |
| Disponibilidades                                                                   |  |  | 1,517.1  | 1,847.2  | 3,211.5  | 3,305.0  |
| Inversiones en Valores                                                             |  |  | 1,317.1  | 1,647.2  | 2,711.5  | 2,797.5  |
| Total de Cartera de Crédito                                                        |  |  | 200.0    | 200.0    | 500.0    | 507.5    |
| Cartera de Crédito Vigente                                                         |  |  | 4,840.9  | 4,727.4  | 4,707.2  | 4,850.3  |
| Cartera de Crédito Vencida                                                         |  |  | 4,840.9  | 4,727.4  | 4,707.2  | 4,850.3  |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                                     |  |  | 0.0      | 0.0      | 0.0      | 2,004.6  |
| Cartera de Crédito (Neto)                                                          |  |  | -36.8    | -937.0   | -826.7   | -1,405.3 |
| Otros Activos                                                                      |  |  | 4,804.1  | 3,790.4  | 3,880.5  | 3,445.0  |
| Otras Cuentas por Cobrar (Neto) <sup>1</sup>                                       |  |  | 9,738.7  | 13,761.0 | 12,438.9 | 12,412.6 |
| Inventario de mercancías                                                           |  |  | 3,730.6  | 8,425.3  | 7,217.5  | 7,102.8  |
| Bienes Adjudicados                                                                 |  |  | 1,329.0  | 1,225.2  | 635.4    | 733.4    |
| Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto)                                              |  |  | 31.5     | 32.6     | 0.0      | 6.2      |
| Activos por Derecho de uso de Propiedades, Mobiliario y Equipo (Neto)              |  |  | 2,716.4  | 2,824.4  | 2,842.0  | 2,857.2  |
| Impuestos Diferidos (Neto)                                                         |  |  | 0.0      | 0.0      | 39.1     | 39.1     |
| Otros Activos <sup>2</sup>                                                         |  |  | 0.0      | 231.4    | 317.8    | 317.8    |
| PASIVO                                                                             |  |  | 1,931.1  | 1,022.1  | 1,387.1  | 1,356.1  |
| Préstamos Bancarios y de Otros Organismos                                          |  |  | 14,587.1 | 17,486.0 | 17,520.6 | 15,539.2 |
| De Corto Plazo                                                                     |  |  | 8,515.7  | 10,970.4 | 9,225.2  | 7,767.6  |
| De Largo Plazo                                                                     |  |  | 4,185.8  | 2,491.9  | 2,234.5  | 1,762.5  |
| Pasivos Bursátiles                                                                 |  |  | 4,329.9  | 8,478.5  | 6,990.7  | 6,005.1  |
| Pasivo por Arrendamiento                                                           |  |  | 4,978.5  | 5,456.8  | 7,003.9  | 6,802.2  |
| Otras Cuentas por Pagar                                                            |  |  | 0.0      | 0.0      | 40.2     | 42.4     |
| Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar <sup>3</sup>                         |  |  | 909.5    | 1,055.5  | 1,145.5  | 820.6    |
| Impuestos Diferidos (Neto)                                                         |  |  | 909.5    | 1,055.5  | 1,145.5  | 820.6    |
| Créditos Diferidos y Cobros Anticipados                                            |  |  | 183.3    | 3.3      | 3.0      | 3.5      |
| CAPITAL CONTABLE                                                                   |  |  | 0.0      | 0.0      | 102.8    | 102.8    |
| Capital Contribuido                                                                |  |  | 1,472.8  | 1,912.7  | 2,010.4  | 3,623.5  |
| Capital Social                                                                     |  |  | 408.7    | 1,208.7  | 1,208.7  | 3,208.7  |
| Aportaciones para futuros aumentos de capital acordados en asamblea de accionistas |  |  | 408.7    | 408.7    | 1,208.7  | 1,208.7  |
| Capital Ganado                                                                     |  |  | 0.0      | 800.0    | 0.0      | 2,000.0  |
| Reservas de capital                                                                |  |  | 1,064.1  | 704.0    | 801.7    | 414.8    |
| Resultados de ejercicios anteriores                                                |  |  | 93.2     | 107.3    | 107.3    | 117.1    |
| Efecto Acumulado por Conversión                                                    |  |  | 774.1    | 901.1    | 548.1    | 636.0    |
| Resultados por valuación de títulos disponibles para la venta                      |  |  | 55.7     | 62.4     | 48.5     | 48.5     |
| Resultado neto                                                                     |  |  | 0.0      | 0.1      | 0.0      | 0.0      |
| Deuda Neta                                                                         |  |  | 141.2    | -366.9   | 97.7     | -386.9   |
|                                                                                    |  |  | 11,977.1 | 14,580.0 | 13,017.5 | 11,264.7 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenadora.

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

<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          | 26,813.7 | 31,439.5 | 34,729.3 | 36,230.9 | 37,799.0 | 38,201.7 |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Compromisos crediticios   | 255.7    | 1,571.4  | 1,323.7  | 1,350.4  | 1,377.6  | 1,384.5  |
| Depósito de bienes        | 7,738.2  | 10,950.8 | 11,459.6 | 12,043.4 | 12,657.0 | 12,815.2 |
| Otras cuentas de registro | 18,819.7 | 18,917.3 | 21,946.0 | 22,837.1 | 23,764.4 | 24,002.1 |

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 1T23 bajo un escenario base.



Credit  
Rating  
Agency

# Almacenedora Afirme

S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito  
Afirme Grupo Financiero

HR AA-  
HR1

A NRSRO Rating\*

Instituciones Financieras  
9 de mayo de 2023

| Edo. De Resultados: Almacenedora Afirme (Millones de Pesos) |       |         | Anual   |         |         |         |
|-------------------------------------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Escenario Base                                              | 2020  | 2021    | 2022    | 2023P*  | 2024P   | 2025P   |
| Ingresos por servicios                                      | 841.0 | 1,228.7 | 1,486.9 | 1,477.2 | 1,497.0 | 1,513.4 |
| Almacenaje                                                  | 32.6  | 27.3    | 73.1    | 63.0    | 70.3    | 73.9    |
| Comercialización                                            | 236.6 | 60.7    | 49.5    | 51.4    | 56.0    | 62.4    |
| Administración de inventarios                               | 562.4 | 927.5   | 1,280.3 | 1,290.4 | 1,296.3 | 1,300.2 |
| Maniobras                                                   | 0.8   | 1.6     | 2.9     | 3.3     | 3.7     | 4.3     |
| Otros                                                       | 8.6   | 211.6   | 81.0    | 69.1    | 70.7    | 72.6    |
| Ingresos por intereses                                      | 554.0 | 459.0   | 652.0   | 494.9   | 377.6   | 363.6   |
| Gastos por maniobras                                        | 0.0   | 0.0     | -54.8   | -58.8   | -60.0   | -61.2   |
| Gastos por intereses                                        | 763.5 | 795.9   | 1,388.5 | 1,456.6 | 1,377.7 | 1,336.4 |
| Margen Financiero                                           | 631.5 | 891.7   | 695.6   | 574.4   | 557.0   | 601.8   |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios              | 6.1   | 900.2   | -110.4  | 578.7   | 0.0     | 0.0     |
| Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios          | 625.4 | -8.5    | 806.0   | -4.3    | 557.0   | 601.8   |
| Comisiones y Tarifas Pagadas                                | 2.4   | 1.4     | 0.1     | 0.2     | 0.2     | 0.3     |
| Otros ingresos (egresos) de la operación                    | 23.6  | -60.5   | -355.5  | -95.8   | -86.9   | -78.4   |
| Ingresos (Egresos) Totales de la Operación                  | 646.6 | -70.4   | 450.4   | -100.3  | 469.8   | 523.2   |
| Gastos de administración                                    | 375.6 | 378.7   | 275.0   | 286.6   | 303.6   | 324.7   |
| Resultado de la Operación                                   | 270.9 | -449.1  | 175.4   | -386.9  | 166.2   | 198.5   |
| I.S.R. y P.T.U. Causados                                    | 178.5 | 211.7   | 153.7   | 0.0     | 0.0     | 0.0     |
| I.S.R. y P.T.U. Diferidos                                   | 48.7  | 293.9   | 90.0    | 0.0     | 0.0     | 0.0     |
| Resultado antes de operaciones discontinuadas               | 141.2 | -366.9  | 111.6   | -386.9  | 166.2   | 198.5   |
| Operaciones discontinuadas                                  | 0.0   | 0.0     | -13.9   | 0.0     | 0.0     | 0.0     |
| Resultado Neto                                              | 141.2 | -366.9  | 97.7    | -386.9  | 166.2   | 198.5   |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenedora.

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

| Métricas Financieras                          | 2020  | 2021   | 2022   | 2023P* | 2024P  | 2025P  |
|-----------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Índice de Morosidad                           | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%   | 41.3%  | 40.3%  | 39.3%  |
| Índice de Morosidad Ajustado                  | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%   | 41.3%  | 40.3%  | 39.3%  |
| Índice de Cobertura                           | N/A   | N/A    | N/A    | 0.7    | 0.7    | 0.7    |
| Razón de Ingresos por Servicios a Inventarios | 60.4% | 92.5%  | 146.2% | 216.1% | 200.1% | 194.4% |
| MIN Ajustado                                  | 8.9%  | -0.1%  | 13.3%  | -0.1%  | 7.4%   | 7.8%   |
| Índice de Eficiencia                          | 57.6% | 45.6%  | 61.2%  | 59.9%  | 64.6%  | 62.1%  |
| Índice de Eficiencia Operativa                | 5.3%  | 5.3%   | 4.0%   | 3.8%   | 4.0%   | 4.2%   |
| ROA Promedio                                  | 1.0%  | -2.0%  | 0.5%   | -2.0%  | 0.9%   | 1.0%   |
| ROE Promedio                                  | 9.7%  | -22.6% | 4.9%   | -13.5% | 4.5%   | 5.3%   |
| Índice de Capitalización                      | 20.1% | 25.7%  | 24.4%  | 39.0%  | 38.7%  | 39.9%  |
| Capital Contable a Activo Total               | 9.2%  | 9.9%   | 10.3%  | 18.9%  | 19.8%  | 20.8%  |
| Razón de Apalancamiento                       | 9.0   | 10.2   | 8.5    | 5.7    | 4.2    | 4.1    |
| Activo Productivo Vigente / Deuda Neta        | 0.83  | 0.99   | 0.96   | 0.95   | 0.95   | 0.97   |
| Tasa Activa                                   | 19.8% | 23.6%  | 31.0%  | 26.5%  | 24.8%  | 24.3%  |
| Tasa Pasiva                                   | 6.1%  | 5.1%   | 8.8%   | 9.6%   | 9.4%   | 9.2%   |
| Spread de Tasas                               | 13.6% | 18.5%  | 22.2%  | 16.9%  | 15.4%  | 15.1%  |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenedora.





Credit  
Rating  
Agency

# Almacenedora Afirme

S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito  
Afirme Grupo Financiero

HR AA-  
HR1

A NRSRO Rating\*

Instituciones Financieras  
9 de mayo de 2023

| Flujo de Efectivo: Almacenedora Afirme (Millones de Pesos)                                      |                |                | Anual          |                 |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Escenario Base                                                                                  | 2020           | 2021           | 2022           | 2023P*          | 2024P          | 2025P          |
| <b>Resultado Neto</b>                                                                           | <b>141.2</b>   | <b>-366.9</b>  | <b>97.7</b>    | <b>-386.9</b>   | <b>166.2</b>   | <b>198.5</b>   |
| Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:                                         | 729.4          | 821.5          | 94.2           | 663.0           | 81.0           | 77.8           |
| Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento        | 63.9           | -29.9          | 0.0            | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                                                  | 6.1            | 900.2          | -14.0          | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                                 | 48.8           | 19.7           | 30.6           | 84.3            | 81.0           | 77.8           |
| Provisiones                                                                                     | 316.2          | 13.6           | 0.0            | 578.7           | 0.0            | 0.0            |
| Impuestos a la utilidad causados y diferidos                                                    | 129.8          | -82.2          | 77.7           | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                                                                 |                |                |                |                 |                |                |
| Cambio en inversiones en valores                                                                | -200.0         | 0.0            | -300.0         | -7.5            | -10.2          | -10.4          |
| Cambio en operaciones de comercialización                                                       | -1,232.6       | -3,981.7       | 0.0            | 114.8           | 162.0          | 158.3          |
| Cambio en cartera de crédito                                                                    | -627.9         | 113.5          | -90.1          | -143.2          | -118.5         | -132.6         |
| Cambio en almacén de inventarios                                                                | 124.7          | 0.0            | 590.9          | -98.0           | -29.8          | -31.0          |
| Cambio en otros activos operativos                                                              | 248.2          | 114.6          | 858.3          | 31.0            | 36.3           | 35.4           |
| Cambio en pasivos bursátiles                                                                    | 1,507.4        | 478.3          | 1,547.1        | -201.7          | 209.8          | 281.1          |
| Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos                                             | 1,210.1        | 2,454.7        | -1,745.2       | -1,457.1        | -270.3         | -498.5         |
| Cambio en pagos de impuestos a la utilidad                                                      | -107.2         | 0.0            | 0.0            | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| Cambio en pasivos por arrendamiento                                                             | 0.0            | 0.0            | 0.0            | 2.2             | 1.0            | 0.7            |
| Cambio en otros pasivos operativos                                                              | 165.9          | 23.0           | 53.7           | -324.9          | -123.6         | 13.9           |
| Cambio en bienes adjudicados                                                                    | -0.4           | 0.0            | 32.6           | -6.2            | -3.0           | -1.8           |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                                     | <b>1,088.2</b> | <b>-797.7</b>  | <b>947.3</b>   | <b>-2,090.5</b> | <b>-146.4</b>  | <b>-184.9</b>  |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                                                                 |                |                |                |                 |                |                |
| Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo                                         | -1,215.1       | -126.7         | -49.3          | -99.6           | -90.2          | -88.8          |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>                                     | <b>743.7</b>   | <b>-469.8</b>  | <b>1,089.8</b> | <b>-99.6</b>    | <b>-90.2</b>   | <b>-88.8</b>   |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                                                            |                |                |                |                 |                |                |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento                                       | 0.0            | 800.0          | -25.6          | 2,000.0         | 0.0            | 0.0            |
| <b>Incremento o disminución neta de efectivo</b>                                                | <b>743.7</b>   | <b>330.2</b>   | <b>2,203.4</b> | <b>86.0</b>     | <b>10.7</b>    | <b>2.7</b>     |
| Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los niveles de inflación | 0.0            | 0.0            | 0.0            | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>                                | <b>573.4</b>   | <b>1,317.1</b> | <b>1,647.3</b> | <b>2,711.5</b>  | <b>2,797.5</b> | <b>2,808.2</b> |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>                                 | <b>1,317.1</b> | <b>1,647.3</b> | <b>2,711.5</b> | <b>2,797.5</b>  | <b>2,808.2</b> | <b>2,810.9</b> |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenedora.

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

| Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos) | 2020         | 2021          | 2022           | 2023P*          | 2024P        | 2025P        |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|-----------------|--------------|--------------|
| <b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>    | <b>141.2</b> | <b>-366.9</b> | <b>97.7</b>    | <b>-386.9</b>   | <b>166.2</b> | <b>198.5</b> |
| + Estimaciones Preventivas                  | 6.1          | 900.2         | -14.0          | 0.0             | 0.0          | 0.0          |
| + Depreciación y Amortización               | 48.8         | 19.7          | 30.6           | 84.3            | 81.0         | 77.8         |
| - Castigos y Liberaciones                   | -6.1         | -900.2        | 110.4          | -578.7          | 0.0          | 0.0          |
| + Otras cuentas por cobrar                  | 248.2        | 114.6         | 858.3          | 31.0            | 36.3         | 35.4         |
| + Otras cuentas por pagar                   | 165.9        | 23.0          | 53.7           | -324.9          | -123.6       | 13.9         |
| <b>Flujo Libre de Efectivo</b>              | <b>604.0</b> | <b>-209.6</b> | <b>1,136.7</b> | <b>-1,175.1</b> | <b>159.9</b> | <b>325.6</b> |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenedora.

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

## Anexo – Escenario Estrés

| Balance General: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)                           |                 |                 | Anual           |                 |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Escenario Estrés                                                                   | 2020            | 2021            | 2022            | 2023P*          | 2024P           | 2025P           |
| <b>ACTIVO</b>                                                                      | <b>16,059.9</b> | <b>19,398.7</b> | <b>19,530.9</b> | <b>17,131.9</b> | <b>17,210.6</b> | <b>17,296.0</b> |
| Disponibilidades y Valores                                                         | 1,517.1         | 1,847.2         | 3,211.5         | 1,747.3         | 1,779.5         | 1,797.2         |
| Disponibilidades                                                                   | 1,317.1         | 1,647.2         | 2,711.5         | 1,435.1         | 1,458.9         | 1,469.2         |
| Inversiones en Valores                                                             | 200.0           | 200.0           | 500.0           | 312.2           | 320.7           | 328.0           |
| <b>Total de Cartera de Crédito</b>                                                 | <b>4,840.9</b>  | <b>4,727.4</b>  | <b>4,707.2</b>  | <b>4,774.4</b>  | <b>4,884.0</b>  | <b>5,012.8</b>  |
| Cartera de Crédito Vigente                                                         | 4,840.9         | 4,727.4         | 4,707.2         | 2,769.8         | 2,879.4         | 3,008.2         |
| Cartera de Crédito Vencida                                                         | 0.0             | 0.0             | 0.0             | 2,004.6         | 2,004.6         | 2,004.6         |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                                     | -36.8           | -937.0          | -826.7          | -1,802.1        | -1,802.1        | -1,802.1        |
| <b>Cartera de Crédito (Neto)</b>                                                   | <b>4,804.1</b>  | <b>3,790.4</b>  | <b>3,880.5</b>  | <b>2,972.3</b>  | <b>3,081.9</b>  | <b>3,210.7</b>  |
| <b>Otros Activos</b>                                                               | <b>9,738.7</b>  | <b>13,761.0</b> | <b>12,438.9</b> | <b>12,412.3</b> | <b>12,349.2</b> | <b>12,288.2</b> |
| Otras Cuentas por Cobrar (Neto) <sup>1</sup>                                       | 3,730.6         | 8,425.3         | 7,217.5         | 7,166.8         | 7,073.9         | 6,982.2         |
| Inventario de mercancías                                                           | 1,329.0         | 1,225.2         | 635.4           | 638.0           | 640.5           | 643.1           |
| Bienes Adjudicados                                                                 | 31.5            | 32.6            | 0.0             | 10.8            | 15.4            | 18.1            |
| Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto)                                              | 2,716.4         | 2,824.4         | 2,842.0         | 2,845.0         | 2,853.7         | 2,865.0         |
| Activos por Derecho de uso de Propiedades, Mobiliario y Equipo (Neto)              | 0.0             | 0.0             | 39.1            | 39.1            | 39.1            | 39.1            |
| Impuestos Diferidos (Neto)                                                         | 0.0             | 231.4           | 317.8           | 317.8           | 317.8           | 317.8           |
| Otros Activos <sup>2</sup>                                                         | 1,931.1         | 1,022.1         | 1,387.1         | 1,394.8         | 1,408.8         | 1,422.9         |
| <b>PASIVO</b>                                                                      | <b>14,587.1</b> | <b>17,486.0</b> | <b>17,520.6</b> | <b>15,143.6</b> | <b>15,228.2</b> | <b>15,302.6</b> |
| <b>Préstamos Bancarios y de Otros Organismos</b>                                   | <b>8,515.7</b>  | <b>10,970.4</b> | <b>9,225.2</b>  | <b>7,837.1</b>  | <b>7,469.5</b>  | <b>7,387.9</b>  |
| De Corto Plazo                                                                     | 4,185.8         | 2,491.9         | 2,234.5         | 1,707.5         | 1,621.3         | 1,557.5         |
| De Largo Plazo                                                                     | 4,329.9         | 8,478.5         | 6,990.7         | 6,129.6         | 5,848.3         | 5,830.4         |
| <b>Pasivos Bursátiles</b>                                                          | <b>4,978.5</b>  | <b>5,456.8</b>  | <b>7,003.9</b>  | <b>6,337.2</b>  | <b>6,911.9</b>  | <b>7,052.9</b>  |
| <b>Pasivo por Arrendamiento</b>                                                    | <b>0.0</b>      | <b>0.0</b>      | <b>40.2</b>     | <b>42.4</b>     | <b>43.4</b>     | <b>44.2</b>     |
| <b>Otras Cuentas por Pagar</b>                                                     | <b>909.5</b>    | <b>1,055.5</b>  | <b>1,145.5</b>  | <b>820.6</b>    | <b>697.0</b>    | <b>710.9</b>    |
| Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar <sup>3</sup>                         | 909.5           | 1,055.5         | 1,145.5         | 820.6           | 697.0           | 710.9           |
| <b>Impuestos Diferidos (Neto)</b>                                                  | <b>183.3</b>    | <b>3.3</b>      | <b>3.0</b>      | <b>3.5</b>      | <b>3.7</b>      | <b>3.9</b>      |
| <b>Créditos Diferidos y Cobros Anticipados</b>                                     | <b>0.0</b>      | <b>0.0</b>      | <b>102.8</b>    | <b>102.8</b>    | <b>102.8</b>    | <b>102.8</b>    |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                                            | <b>1,472.8</b>  | <b>1,912.7</b>  | <b>2,010.4</b>  | <b>1,988.3</b>  | <b>1,982.4</b>  | <b>1,993.4</b>  |
| <b>Capital Contribuido</b>                                                         | <b>408.7</b>    | <b>1,208.7</b>  | <b>1,208.7</b>  | <b>2,208.7</b>  | <b>2,208.7</b>  | <b>2,208.7</b>  |
| Capital Social                                                                     | 408.7           | 408.7           | 1,208.7         | 1,208.7         | 2,208.7         | 2,208.7         |
| Aportaciones para futuros aumentos de capital acordados en asamblea de accionistas | 0.0             | 800.0           | 0.0             | 1,000.0         | 0.0             | 0.0             |
| <b>Capital Ganado</b>                                                              | <b>1,064.1</b>  | <b>704.0</b>    | <b>801.7</b>    | <b>-220.4</b>   | <b>-226.3</b>   | <b>-215.3</b>   |
| Reservas de capital                                                                | 93.2            | 107.3           | 107.3           | 117.1           | 14.8            | 14.3            |
| Resultados de ejercicios anteriores                                                | 774.1           | 901.1           | 548.1           | 636.0           | -283.8          | -289.2          |
| Efecto Acumulado por Conversión                                                    | 55.7            | 62.4            | 48.5            | 48.5            | 48.5            | 48.5            |
| Resultados por valuación de títulos disponibles para la venta                      | 0.0             | 0.1             | 0.0             | 0.0             | 0.0             | 0.0             |
| Resultado neto                                                                     | 141.2           | -366.9          | 97.7            | -1,022.1        | -5.9            | 11.1            |
| <b>Deuda Neta</b>                                                                  | <b>11,977.1</b> | <b>14,580.0</b> | <b>13,017.5</b> | <b>12,426.9</b> | <b>12,601.8</b> | <b>12,643.6</b> |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenadora.

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

<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          | 26,813.7 | 31,439.5 | 34,729.3 | 35,206.2 | 35,701.9 | 35,828.9 |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Compromisos crediticios   | 255.7    | 1,571.4  | 1,323.7  | 1,334.3  | 1,345.0  | 1,347.7  |
| Depósito de bienes        | 7,738.2  | 10,950.8 | 11,459.6 | 11,924.9 | 12,409.1 | 12,533.2 |
| Otras cuentas de registro | 18,819.7 | 18,917.3 | 21,946.0 | 21,946.9 | 21,947.8 | 21,948.0 |

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 1T23 bajo un escenario estrés.



Credit  
Rating  
Agency

# Almacenedora Afirme

S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito  
Afirme Grupo Financiero

HR AA-  
HR1

A NRSRO Rating\*

Instituciones Financieras  
9 de mayo de 2023

| Edo. De Resultados: Almacenedora Afirme (Millones de Pesos) |              |                | Anual          |                 |                |                |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Escenario Estrés                                            | 2020         | 2021           | 2022           | 2023P*          | 2024P          | 2025P          |
| <b>Ingresos por servicios</b>                               | <b>841.0</b> | <b>1,228.7</b> | <b>1,486.9</b> | <b>1,325.0</b>  | <b>1,359.2</b> | <b>1,390.7</b> |
| Almacenaje                                                  | 32.6         | 27.3           | 73.1           | 55.8            | 60.1           | 62.1           |
| Comercialización                                            | 236.6        | 60.7           | 49.5           | 50.0            | 52.3           | 53.4           |
| Administración de inventarios                               | 562.4        | 927.5          | 1,280.3        | 1,151.2         | 1,176.6        | 1,202.9        |
| Maniobras                                                   | 0.8          | 1.6            | 2.9            | 2.9             | 2.9            | 3.0            |
| Otros                                                       | 8.6          | 211.6          | 81.0           | 65.1            | 67.3           | 69.2           |
| <b>Ingresos por intereses</b>                               | <b>554.0</b> | <b>459.0</b>   | <b>652.0</b>   | <b>454.0</b>    | <b>367.2</b>   | <b>353.2</b>   |
| <b>Gastos por maniobras</b>                                 | <b>0.0</b>   | <b>0.0</b>     | <b>-54.8</b>   | <b>-63.8</b>    | <b>-64.3</b>   | <b>-64.8</b>   |
| <b>Gastos por intereses</b>                                 | <b>763.5</b> | <b>795.9</b>   | <b>1,388.5</b> | <b>1,467.4</b>  | <b>1,364.4</b> | <b>1,349.2</b> |
| <b>Margen Financiero</b>                                    | <b>631.5</b> | <b>891.7</b>   | <b>695.6</b>   | <b>375.4</b>    | <b>426.3</b>   | <b>459.5</b>   |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios              | 6.1          | 900.2          | -110.4         | 975.5           | 0.0            | 0.0            |
| <b>Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios</b>   | <b>625.4</b> | <b>-8.5</b>    | <b>806.0</b>   | <b>-600.1</b>   | <b>426.3</b>   | <b>459.5</b>   |
| Comisiones y Tarifas Pagadas                                | 2.4          | 1.4            | 0.1            | 0.2             | 0.2            | 0.3            |
| Otros ingresos (egresos) de la operación                    | 23.6         | -60.5          | -355.5         | -127.7          | -115.9         | -105.8         |
| <b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>           | <b>646.6</b> | <b>-70.4</b>   | <b>450.4</b>   | <b>-728.0</b>   | <b>310.1</b>   | <b>353.5</b>   |
| Gastos de administración                                    | 375.6        | 378.7          | 275.0          | 294.1           | 316.0          | 342.4          |
| <b>Resultado de la Operación</b>                            | <b>270.9</b> | <b>-449.1</b>  | <b>175.4</b>   | <b>-1,022.1</b> | <b>-5.9</b>    | <b>11.1</b>    |
| I.S.R. y P.T.U. Causados                                    | 178.5        | 211.7          | 153.7          | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| I.S.R. y P.T.U. Diferidos                                   | 48.7         | 293.9          | 90.0           | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| <b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>        | <b>141.2</b> | <b>-366.9</b>  | <b>111.6</b>   | <b>-1,022.1</b> | <b>-5.9</b>    | <b>11.1</b>    |
| Operaciones discontinuadas                                  | 0.0          | 0.0            | -13.9          | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| <b>Resultado Neto</b>                                       | <b>141.2</b> | <b>-366.9</b>  | <b>97.7</b>    | <b>-1,022.1</b> | <b>-5.9</b>    | <b>11.1</b>    |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenedora.

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

| Métricas Financieras                                 | 2020  | 2021   | 2022   | 2023P* | 2024P  | 2025P  |
|------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Índice de Morosidad</b>                           | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%   | 42.0%  | 41.0%  | 40.0%  |
| <b>Índice de Morosidad Ajustado</b>                  | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%   | 42.0%  | 41.0%  | 40.0%  |
| <b>Índice de Cobertura</b>                           | N/A   | N/A    | N/A    | 0.9    | 0.9    | 0.9    |
| <b>Razón de Ingresos por Servicios a Inventarios</b> | 60.4% | 92.5%  | 146.2% | 208.1% | 212.6% | 216.7% |
| <b>MIN Ajustado</b>                                  | 8.9%  | -0.1%  | 13.3%  | -10.2% | 7.8%   | 8.3%   |
| <b>Índice de Eficiencia</b>                          | 57.6% | 45.6%  | 61.2%  | 118.8% | 101.9% | 96.9%  |
| <b>Índice de Eficiencia Operativa</b>                | 5.3%  | 5.3%   | 4.0%   | 5.0%   | 5.8%   | 6.2%   |
| <b>ROA Promedio</b>                                  | 1.0%  | -2.0%  | 0.5%   | -5.8%  | 0.0%   | 0.1%   |
| <b>ROE Promedio</b>                                  | 9.7%  | -22.6% | 4.9%   | -55.7% | -0.3%  | 0.6%   |
| <b>Índice de Capitalización</b>                      | 20.1% | 25.7%  | 24.4%  | 26.4%  | 24.7%  | 24.3%  |
| <b>Capital Contable a Activo Total</b>               | 9.2%  | 9.9%   | 10.3%  | 11.6%  | 11.5%  | 11.5%  |
| <b>Razón de Apalancamiento</b>                       | 9.0   | 10.2   | 8.5    | 8.7    | 7.7    | 8.2    |
| <b>Activo Productivo Vigente / Deuda Neta</b>        | 0.83  | 0.99   | 0.96   | 0.85   | 0.84   | 0.84   |
| <b>Tasa Activa</b>                                   | 19.8% | 23.6%  | 31.0%  | 30.1%  | 31.8%  | 31.5%  |
| <b>Tasa Pasiva</b>                                   | 6.1%  | 5.1%   | 8.8%   | 9.9%   | 9.6%   | 9.3%   |
| <b>Spread de Tasas</b>                               | 13.6% | 18.5%  | 22.2%  | 20.2%  | 22.2%  | 22.2%  |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenedora.



Credit  
Rating  
Agency

# Almacenadora Afirme

S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito  
Afirme Grupo Financiero

HR AA-  
HR1

A NRSRO Rating\*

Instituciones Financieras  
9 de mayo de 2023

| Flujo de Efectivo: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)                                      |                |                |                |                 |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Escenario Estrés                                                                                | 2020           | 2021           | 2022           | Anual           |                |                |
|                                                                                                 |                |                |                | 2023P*          | 2024P          | 2025P          |
| <b>Resultado Neto</b>                                                                           | 141.2          | -366.9         | 97.7           | -1,022.1        | -5.9           | 11.1           |
| Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:                                         | 729.4          | 821.5          | 94.2           | 1,059.8         | 81.0           | 77.8           |
| Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento        | 63.9           | -29.9          | 0.0            | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                                                  | 6.1            | 900.2          | -14.0          | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                                 | 48.8           | 19.7           | 30.6           | 84.3            | 81.0           | 77.8           |
| Provisiones                                                                                     | 316.2          | 13.6           | 0.0            | 975.5           | 0.0            | 0.0            |
| Impuestos a la utilidad causados y diferidos                                                    | 129.8          | -82.2          | 77.7           | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                                                                 |                |                |                |                 |                |                |
| Cambio en inversiones en valores                                                                | -200.0         | 0.0            | -300.0         | 187.8           | -8.5           | -7.3           |
| Cambio en operaciones de comercialización                                                       | -1,232.6       | -3,981.7       | 0.0            | 50.7            | 92.9           | 91.7           |
| Cambio en cartera de crédito                                                                    | -627.9         | 113.5          | -90.1          | -67.2           | -109.6         | -128.8         |
| Cambio en almacén de inventarios                                                                | 124.7          | 0.0            | 590.9          | -2.5            | -2.6           | -2.6           |
| Cambio en otros activos operativos                                                              | 248.2          | 114.6          | 858.3          | -7.7            | -13.9          | -14.1          |
| Cambio en pasivos bursátiles                                                                    | 1,507.4        | 478.3          | 1,547.1        | -666.7          | 574.7          | 141.0          |
| Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos                                             | 1,210.1        | 2,454.7        | -1,745.2       | -1,387.6        | -367.4         | -81.4          |
| Cambio en pagos de impuestos a la utilidad                                                      | -107.2         | 0.0            | 0.0            | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| Cambio en pasivos por arrendamiento                                                             | 0.0            | 0.0            | 0.0            | 2.2             | 1.0            | 0.7            |
| Cambio en otros pasivos operativos                                                              | 165.9          | 23.0           | 53.7           | -324.9          | -123.6         | 13.9           |
| Cambio en bienes adjudicados                                                                    | -0.4           | 0.0            | 32.6           | -10.8           | -4.6           | -2.7           |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                                     | <b>1,088.2</b> | <b>-797.7</b>  | <b>947.3</b>   | <b>-2,226.7</b> | <b>38.4</b>    | <b>10.6</b>    |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                                                                 |                |                |                |                 |                |                |
| Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo                                         | -1,215.1       | -126.7         | -49.3          | -87.4           | -89.8          | -89.1          |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>                                     | <b>743.7</b>   | <b>-469.8</b>  | <b>1,089.8</b> | <b>-87.4</b>    | <b>-89.8</b>   | <b>-89.1</b>   |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                                                            |                |                |                |                 |                |                |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento                                       | 0.0            | 800.0          | -25.6          | 1,000.0         | 0.0            | 0.0            |
| <b>Incremento o disminución neta de efectivo</b>                                                | <b>743.7</b>   | <b>330.2</b>   | <b>2,203.4</b> | <b>-1,276.4</b> | <b>23.8</b>    | <b>10.4</b>    |
| Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los niveles de inflación | 0.0            | 0.0            | 0.0            | 0.0             | 0.0            | 0.0            |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>                                | <b>573.4</b>   | <b>1,317.1</b> | <b>1,647.3</b> | <b>2,711.5</b>  | <b>1,435.1</b> | <b>1,458.9</b> |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>                                 | <b>1,317.1</b> | <b>1,647.3</b> | <b>2,711.5</b> | <b>1,435.1</b>  | <b>1,458.9</b> | <b>1,469.2</b> |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenadora.

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

| Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos) |              |               |                |                 |              |             |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|-----------------|--------------|-------------|
|                                             | 2020         | 2021          | 2022           | 2023P*          | 2024P        | 2025P       |
| <b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>    | 141.2        | -366.9        | 97.7           | -1,022.1        | -5.9         | 11.1        |
| + Estimaciones Preventivas                  | 6.1          | 900.2         | -14.0          | 0.0             | 0.0          | 0.0         |
| + Depreciación y Amortización               | 48.8         | 19.7          | 30.6           | 84.3            | 81.0         | 77.8        |
| - Castigos y Liberaciones                   | -6.1         | -900.2        | 110.4          | -975.5          | 0.0          | 0.0         |
| + Otras cuentas por cobrar                  | 248.2        | 114.6         | 858.3          | -7.7            | -13.9        | -14.1       |
| + Otras cuentas por pagar                   | 165.9        | 23.0          | 53.7           | -324.9          | -123.6       | 13.9        |
| <b>Flujo Libre de Efectivo</b>              | <b>604.0</b> | <b>-209.6</b> | <b>1,136.7</b> | <b>-2,245.8</b> | <b>-62.5</b> | <b>88.7</b> |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (con excepción del 2022) proporcionada por la Almacenadora.

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



## 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.

**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 para Riesgos Crediticios – Castigos o Liberaciones + Depreciación y Amortización + Incremento (Decremento) en Cuentas por Cobrar + Incremento (Decremento) en Cuentas por Pagar.

**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.** 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.



Credit  
Rating  
Agency

A NRSRO Rating\*

# Almacenadora Afirme

S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito  
Afirme Grupo Financiero

HR AA-  
HR1

Instituciones Financieras  
9 de mayo de 2023

## 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

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

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

#### Corporativos / 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 Cumplimiento

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

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

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

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



**Credit  
Rating  
Agency**

# Almacenadora Afirme

**S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito  
Afirme Grupo Financiero**

**HR AA-  
HR1**

A NRSRO Rating\*

Instituciones Financieras  
9 de mayo de 2023

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

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

**Criterios Generales Metodológicos (México), Enero 2023**

**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                                                                                                                                                                                                                | Contraparte: HR AA- / Perspectiva Estable / HR1                                                                                                   |
| Fecha de última acción de calificación                                                                                                                                                                                               | 20 de mayo de 2022                                                                                                                                |
| Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.                                                                                                              | 1T18 – 4T22                                                                                                                                       |
| Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas                                                                                                                                   | Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal (con excepción del 2022) 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 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).