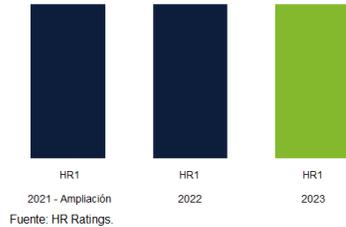


Calificación

AFIRALM Programa CP HR1

Evolución de la Calificación Crediticia



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 la calificación de HR1 para el Programa de CEBURS de CP de Almacenadora Afirme y para las emisiones vigentes a su amparo

La ratificación de la calificación para el Programa de Corto Plazo (CP) de CEBURS¹ de Almacenadora Afirme² y para las emisiones vigentes a su amparo se basa en la calificación de CP del Emisor, la cual fue determinada en HR1 el 9 de mayo de 2023 y que puede ser consultada en www.hrratings.com. Por su parte, la calificación de Almacenadora Afirme se basa en el apoyo explícito por parte de la principal subsidiaria de Grupo Financiero Afirme³, Banca Afirme⁴, que tiene una calificación vigente de HR AA- con Perspectiva Estable y de HR1. 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 llevando 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.

El Programa de Corto Plazo con carácter revolvente es por un monto de hasta P\$9,000m o su equivalente en dólares, por un plazo de cinco años a partir de su fecha de autorización de la CNBV⁵, la cual fue el 23 de marzo de 2020. Las características de cada Emisión de CEBURS serán acordadas por el Emisor con los intermediarios colocadores correspondientes, según sea el caso. El Emisor podrá realizar una o varias emisiones mediante oferta pública de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente. Al cierre de diciembre de 2022, el Programa de Corto Plazo cuenta con un saldo insoluto de P\$6,970.0m. A continuación, se muestra una tabla con las principales características del Programa:

Características del Programa de Certificados Bursátiles de Almacenadora Afirme

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Corto Plazo.
Clave de la Emisión	AFIRALM.
Monto del Programa	P\$9,000.0 millones (m) o su equivalente en dólares.
Vigencia del Programa	Cinco años a partir de la fecha de autorización.
Garantía	Quirografía y, por lo tanto, no contarán con garantía específica alguna, salvo que para una Emisión en particular se establezca lo contrario en el Suplemento, Convocatoria, Avisos y Título respectivo, según sea el caso.
Tasa de la Emisión	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses a una tasa fija o variable, según se establezca en el Suplemento, Convocatoria, Avisos y Título respectivo, según sea el caso.
Depositario	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Representante Común	A determinarse en cada emisión.

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Almacenadora Afirme.

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

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

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

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

⁵ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Niveles de fortaleza en la posición de solvencia, 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.

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.
- **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.** Derivado 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.** 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.** La calificación de Almacenadora Afirme es dependiente de la situación financiera de la principal subsidiaria, por lo que 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*	2024P	2025P
ACTIVO	16,059.9	19,398.7	19,530.9	19,162.6	19,145.7	19,141.6
Disponibilidades y Valores	1,517.1	1,847.2	3,211.5	3,305.0	3,326.0	3,339.1
Disponibilidades	1,317.1	1,647.2	2,711.5	2,797.5	2,808.2	2,810.9
Inversiones en Valores	200.0	200.0	500.0	507.5	517.8	528.2
Total de Cartera de Crédito	4,840.9	4,727.4	4,707.2	4,850.3	4,968.8	5,101.4
Cartera de Crédito Vigente	4,840.9	4,727.4	4,707.2	2,845.8	2,964.2	3,096.8
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	-1,405.3	-1,405.3	-1,405.3
Cartera de Crédito (Neto)	4,804.1	3,790.4	3,880.5	3,445.0	3,563.5	3,696.1
Otros Activos	9,738.7	13,761.0	12,438.9	12,412.6	12,256.3	12,106.4
Otras Cuentas por Cobrar (Neto) ¹	3,730.6	8,425.3	7,217.5	7,102.8	6,940.8	6,782.5
Inventario de mercancías	1,329.0	1,225.2	635.4	733.4	763.2	794.2
Bienes Adjudicados	31.5	32.6	0.0	6.2	9.2	11.0
Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto)	2,716.4	2,824.4	2,842.0	2,857.2	2,866.4	2,877.4
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 ²	1,931.1	1,022.1	1,387.1	1,356.1	1,319.8	1,284.4
PASIVO	14,587.1	17,486.0	17,520.6	15,539.2	15,356.0	15,153.4
Préstamos Bancarios y de Otros Organismos	8,515.7	10,970.4	9,225.2	7,767.6	7,497.2	6,998.5
De Corto Plazo	4,185.8	2,491.9	2,234.5	1,762.5	1,728.5	1,660.0
De Largo Plazo	4,329.9	8,478.5	6,990.7	6,005.1	5,768.7	5,338.5
Pasivos Bursátiles	4,978.5	5,456.8	7,003.9	6,802.2	7,012.0	7,293.1
Pasivo por Arrendamiento	0.0	0.0	40.2	42.4	43.4	44.2
Otras Cuentas por Pagar	909.5	1,055.5	1,145.5	820.6	697.0	710.9
Acreeedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	909.5	1,055.5	1,145.5	820.6	697.0	710.9
Impuestos Diferidos (Neto)	183.3	3.3	3.0	3.5	3.7	3.9
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	0.0	0.0	102.8	102.8	102.8	102.8
CAPITAL CONTABLE	1,472.8	1,912.7	2,010.4	3,623.5	3,789.7	3,988.2
Capital Contribuido	408.7	1,208.7	1,208.7	3,208.7	3,208.7	3,208.7
Capital Social	408.7	408.7	1,208.7	1,208.7	3,208.7	3,208.7
Aportaciones para futuros aumentos de capital acordados en asamblea de accionistas	0.0	800.0	0.0	2,000.0	0.0	0.0
Capital Ganado	1,064.1	704.0	801.7	414.8	581.0	779.5
Reservas de capital	93.2	107.3	107.3	117.1	78.4	95.0
Resultados de ejercicios anteriores	774.1	901.1	548.1	636.0	287.8	437.4
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	-386.9	166.2	198.5
Deuda Neta	11,977.1	14,580.0	13,017.5	11,264.7	11,183.2	10,952.5

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.

¹⁻ Otras Cuentas por Cobrar: Clientes por Comercialización de Mercancías, Deudores por Servicios de Almacenaje y Otras Cuentas por Cobrar.

²⁻ Otros Activos - Pagos Anticipados por Bienes, Crédito Mercantil y Reserva de Contingencia.

³⁻ Acreeedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar - Provisión para Obligaciones Diversas, Anticipo de Clientes y Acreeedores 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.

Edo. De Resultados: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Anual					
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Escenario Base						
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 Almacenadora.

*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 Almacenadora.

Flujo de Efectivo: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Anual					
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Escenario Base						
Resultado Neto	141.2	-366.9	97.7	-386.9	166.2	198.5
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:						
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	729.4	821.5	94.2	663.0	81.0	77.8
Estimación preventiva para riesgos crediticios	63.9	-29.9	0.0	0.0	0.0	0.0
Depreciaciones y amortizaciones	6.1	900.2	-14.0	0.0	0.0	0.0
Provisiones	48.8	19.7	30.6	84.3	81.0	77.8
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	316.2	13.6	0.0	578.7	0.0	0.0
	129.8	-82.2	77.7	0.0	0.0	0.0
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
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
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,088.2	-797.7	947.3	-2,090.5	-146.4	-184.9
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-1,215.1	-126.7	-49.3	-99.6	-90.2	-88.8
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	743.7	-469.8	1,089.8	-99.6	-90.2	-88.8
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO						
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	0.0	800.0	-25.6	2,000.0	0.0	0.0
Incremento o disminución neta de efectivo	743.7	330.2	2,203.4	86.0	10.7	2.7
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
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	573.4	1,317.1	1,647.3	2,711.5	2,797.5	2,808.2
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,317.1	1,647.3	2,711.5	2,797.5	2,808.2	2,810.9

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.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Flujo Generado por Resultado Neto	141.2	-366.9	97.7	-386.9	166.2	198.5
+ 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
Flujo Libre de Efectivo	604.0	-209.6	1,136.7	-1,175.1	159.9	325.6

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.

Anexo – Escenario Estrés

Balance General: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)		Anual				
Escenario Estrés	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
ACTIVO	16,059.9	19,398.7	19,530.9	17,131.9	17,210.6	17,296.0
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
Total de Cartera de Crédito	4,840.9	4,727.4	4,707.2	4,774.4	4,884.0	5,012.8
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
Cartera de Crédito (Neto)	4,804.1	3,790.4	3,880.5	2,972.3	3,081.9	3,210.7
Otros Activos	9,738.7	13,761.0	12,438.9	12,412.3	12,349.2	12,288.2
Otras Cuentas por Cobrar (Neto) ¹	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 ²	1,931.1	1,022.1	1,387.1	1,394.8	1,408.8	1,422.9
PASIVO	14,587.1	17,486.0	17,520.6	15,143.6	15,228.2	15,302.6
Préstamos Bancarios y de Otros Organismos	8,515.7	10,970.4	9,225.2	7,837.1	7,469.5	7,387.9
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
Pasivos Bursátiles	4,978.5	5,456.8	7,003.9	6,337.2	6,911.9	7,052.9
Pasivo por Arrendamiento	0.0	0.0	40.2	42.4	43.4	44.2
Otras Cuentas por Pagar	909.5	1,055.5	1,145.5	820.6	697.0	710.9
Acreeedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	909.5	1,055.5	1,145.5	820.6	697.0	710.9
Impuestos Diferidos (Neto)	183.3	3.3	3.0	3.5	3.7	3.9
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	0.0	0.0	102.8	102.8	102.8	102.8
CAPITAL CONTABLE	1,472.8	1,912.7	2,010.4	1,988.3	1,982.4	1,993.4
Capital Contribuido	408.7	1,208.7	1,208.7	2,208.7	2,208.7	2,208.7
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
Capital Ganado	1,064.1	704.0	801.7	-220.4	-226.3	-215.3
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
Deuda Neta	11,977.1	14,580.0	13,017.5	12,426.9	12,601.8	12,643.6

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.

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

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

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

Edo. De Resultados: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Anual					
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Escenario Estrés						
Ingresos por servicios	841.0	1,228.7	1,486.9	1,325.0	1,359.2	1,390.7
<i>Almacenaje</i>	32.6	27.3	73.1	55.8	60.1	62.1
<i>Comercialización</i>	236.6	60.7	49.5	50.0	52.3	53.4
<i>Administración de inventarios</i>	562.4	927.5	1,280.3	1,151.2	1,176.6	1,202.9
<i>Maniobras</i>	0.8	1.6	2.9	2.9	2.9	3.0
<i>Otros</i>	8.6	211.6	81.0	65.1	67.3	69.2
Ingresos por intereses	554.0	459.0	652.0	454.0	367.2	353.2
Gastos por maniobras	0.0	0.0	-54.8	-63.8	-64.3	-64.8
Gastos por intereses	763.5	795.9	1,388.5	1,467.4	1,364.4	1,349.2
Margen Financiero	631.5	891.7	695.6	375.4	426.3	459.5
Estimación preventiva para riesgos crediticios	6.1	900.2	-110.4	975.5	0.0	0.0
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	625.4	-8.5	806.0	-600.1	426.3	459.5
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
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	646.6	-70.4	450.4	-728.0	310.1	353.5
Gastos de administración	375.6	378.7	275.0	294.1	316.0	342.4
Resultado de la Operación	270.9	-449.1	175.4	-1,022.1	-5.9	11.1
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	-1,022.1	-5.9	11.1
Operaciones discontinuadas	0.0	0.0	-13.9	0.0	0.0	0.0
Resultado Neto	141.2	-366.9	97.7	-1,022.1	-5.9	11.1

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.

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

Flujo de Efectivo: Almacenadora Afirme (Millones de Pesos)	Anual					
	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P
Escenario Estrés						
Resultado Neto	141.2	-366.9	97.7	-1,022.1	-5.9	11.1
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:						
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	729.4	821.5	94.2	1,059.8	81.0	77.8
Estimación preventiva para riesgos crediticios	63.9	-29.9	0.0	0.0	0.0	0.0
Depreciaciones y amortizaciones	6.1	900.2	-14.0	0.0	0.0	0.0
Provisiones	48.8	19.7	30.6	84.3	81.0	77.8
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	316.2	13.6	0.0	975.5	0.0	0.0
	129.8	-82.2	77.7	0.0	0.0	0.0
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
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
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,088.2	-797.7	947.3	-2,226.7	38.4	10.6
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-1,215.1	-126.7	-49.3	-87.4	-89.8	-89.1
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	743.7	-469.8	1,089.8	-87.4	-89.8	-89.1
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO						
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	0.0	800.0	-25.6	1,000.0	0.0	0.0
Incremento o disminución neta de efectivo	743.7	330.2	2,203.4	-1,276.4	23.8	10.4
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
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	573.4	1,317.1	1,647.3	2,711.5	1,435.1	1,458.9
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,317.1	1,647.3	2,711.5	1,435.1	1,458.9	1,469.2

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
Flujo Generado por Resultado Neto	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
Flujo Libre de Efectivo	604.0	-209.6	1,136.7	-2,245.8	-62.5	88.7

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 estrés.

Glosario de Almacenadoras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

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

Director General

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



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: 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/

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

Calificación anterior	HR1
Fecha de última acción de calificación	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 (a excepción del 2022) por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por la Almacenadora.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

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

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

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

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

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