

# Arrendadora Ve por Más

S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Ve por Más



Credit  
Rating  
Agency

Arrendadora Ve  
por Más LP  
HR AA-  
Perspectiva  
Estable

Arrendadora Ve  
por Más CP  
HR1

Instituciones Financieras  
21 de octubre de 2024  
A NRSRO Rating\*\*

2022  
HR A+  
Perspectiva Estable

2023  
HR A+  
Perspectiva Positiva

2024  
HR AA-  
Perspectiva Estable



Roberto Soto

[roberto.soto@hrratings.com](mailto:roberto.soto@hrratings.com)

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones  
Financieras / ABS  
Analista Responsable



Mikel Saavedra

[mikel.saavedra@hrratings.com](mailto:mikel.saavedra@hrratings.com)

Analista Sr.



Carlos Alejandro Vázquez

[alejandro.vazquez@hrratings.com](mailto:alejandro.vazquez@hrratings.com)

Analista Sr.



Angel García

[angel.garcia@hrratings.com](mailto:angel.garcia@hrratings.com)

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones  
Financieras / ABS

## HR Ratings revisó al alza la calificación de HR A+ a HR AA- y modificó la Perspectiva de Positiva a Estable. Además, revisó al alza la calificación de HR2 a HR1 para Arrendadora Ve por Más

La revisión al alza de las calificaciones de Arrendadora Ve por Más<sup>1</sup> se basa en el soporte explícito que obtiene por parte del Grupo Financiero Ve por Más<sup>2</sup>, en caso de presentarse situaciones adversas a través de su principal subsidiaria, Banco Ve por Más<sup>3</sup>, quien a su vez mantiene el 99.99% del control accionario de la Arrendadora, y que cuenta con una calificación de HR AA- con Perspectiva Estable y de HR1, determinadas el 21 de octubre de 2024, la cual puede ser consultada para mayor detalle en [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com). Respecto a la evolución financiera de la Arrendadora, esta mantiene adecuados niveles de solvencia, al registrar un índice de capitalización de 26.0%, una razón de apalancamiento ajustada de 3.8 veces (x) y una razón de cartera vigente a deuda neta de 1.3x al cierre del segundo trimestre de 2024 (2T24) (vs. 23.8%, 4.1x y 1.3x al 2T23; 20.1%, 4.1x y 1.3x en un escenario base). Es importante mencionar que la desviación en el índice de capitalización en comparación a lo proyectado por HR Ratings corresponde a dos aportaciones de capital realizadas durante los últimos 12 meses (12m) por un monto total de P\$200.0 millones (m) en junio de 2024 (vs. P\$0.0m en un escenario base). Dichas aportaciones de capital permitieron soportar el crecimiento en el volumen de operaciones y mantener una adecuada posición de solvencia. Por otra parte, la Arrendadora muestra una disminución en los niveles de morosidad derivado de los esfuerzos internos de seguimiento y cobranza del portafolio total, así como un incremento en los castigos realizados en comparación al periodo anterior, al cerrar con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 2.2% y 2.8% al 2T24, siendo estos niveles adecuados (vs. 2.9% y 3.1% al 2T23 y 3.0% y 3.1% en un escenario base). Los principales supuestos y resultados son:

<sup>1</sup> Arrendadora Ve por Más, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Ve por Más (Arrendadora Ve por Más y/o la Arrendadora).

<sup>2</sup> Grupo Financiero Ve por Más, S.A. de C.V. (Grupo Financiero Ve por Más y/o el Grupo y/o el Grupo Financiero).

<sup>3</sup> Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más (Banco Ve por Más y/o el Banco).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Supuestos y Resultados: Arrendadora Ve por Más

Período	Trimestral		Anual		Escenario Base			Escenario de Estrés		
	2T23	2T24	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2024P*	2025P	2026P
Portafolio Total	4,430.0	4,918.6	4,120.9	4,765.2	5,259.8	5,741.8	6,202.5	5,119.4	5,512.0	5,948.9
Estimaciones Preventivas 12m	19.1	26.3	14.1	22.3	90.3	63.0	52.0	194.1	118.0	56.9
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación 12m	168.8	193.7	200.5	185.1	232.6	359.9	402.4	92.1	225.5	303.6
Gastos de Administración 12m	193.0	233.8	167.2	221.2	251.0	282.6	310.3	239.5	261.6	289.7
Resultado Neto 12m	44.1	42.3	99.1	39.0	40.2	69.2	78.3	-109.7	-36.2	13.9
Índice de Morosidad	2.9%	2.2%	2.9%	2.1%	2.8%	2.9%	3.0%	5.5%	5.9%	5.5%
Índice de Morosidad Ajustado	3.1%	2.8%	2.9%	2.9%	3.4%	3.6%	3.5%	6.3%	7.1%	6.4%
MIN Ajustado	5.7%	6.7%	6.3%	5.9%	5.6%	6.2%	6.4%	3.0%	4.8%	5.7%
Índice de Cobertura	1.1	1.3	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	1.0	1.0	1.0
Índice de Eficiencia	102.7%	106.2%	77.9%	106.7%	77.7%	66.8%	68.3%	83.7%	76.2%	80.4%
ROA Promedio	0.9%	0.8%	2.1%	0.8%	0.7%	1.1%	1.2%	-1.9%	-0.6%	0.2%
Índice de Capitalización	23.8%	26.0%	23.4%	24.6%	25.3%	24.5%	24.0%	23.6%	21.3%	19.9%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.1	3.8	4.1	4.0	3.7	3.7	3.7	3.8	4.2	4.6
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2
Spread de Tasas	3.1%	4.0%	4.4%	3.2%	4.0%	4.1%	4.2%	3.5%	3.7%	3.9%
Tasa Activa	16.5%	17.6%	14.2%	16.9%	17.5%	16.9%	16.2%	17.2%	16.7%	16.0%
Tasa Pasiva	13.3%	13.7%	9.8%	13.7%	13.4%	12.8%	11.9%	13.7%	13.0%	12.1%

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario base y de estrés.

## Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Adecuada posición de solvencia, al cerrar con un índice de capitalización de 26.0%, una razón de apalancamiento ajustada de 3.8x y una razón de cartera vigente a deuda neta de 1.3x al 2T24 (vs. 23.8%, 4.1x y 1.3x al 2T23; 20.1%, 4.1x y 1.3x en un escenario base).** El portafolio total de la Arrendadora presentó un crecimiento anual de 11.0%, el cual fue soportado mediante dos aportaciones de capital por un monto total de P\$200.0m, lo que permitió mantener una apropiada posición de solvencia.
- **Disminución en los niveles de morosidad, al cerrar con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 2.2% y 2.8% al 2T24 (vs. 2.9% y 3.1% al 2T23 y 3.0% y 3.1% en un escenario base).** Lo anterior corresponde a los esfuerzos internos de seguimiento y cobranza, a pesar de un incremento en los castigos realizados en comparación al periodo anterior, lo cual ha permitido mantener adecuados niveles de morosidad.
- **Estabilidad en los niveles de rentabilidad, al cerrar con un ROA Promedio de 0.8% al 2T24 (vs. 0.9% al 2T23 y 1.5% en un escenario base).** La rentabilidad de la Arrendadora se ha visto afectada durante los últimos dos ejercicios principalmente por la generación de reservas para hacer frente a la pérdida del valor de un bien adjudicado por un monto de P\$358.8m en julio de 2021. Es importante mencionar que dicho bien se reservó en su totalidad al cierre de julio de 2024.

## Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento sostenido en el portafolio total, al cerrar en P\$6,202.5m en 2026 (vs. P\$4,765.2m en 2023).** El incremento en el portafolio total provendría de la ampliación de líneas de crédito de clientes recurrentes, así como la adquisición de nuevos acreditados derivado de los esfuerzos del área de promoción interna y la venta cruzada con los clientes del Banco.
- **Mejora en los niveles de rentabilidad, al cerrar con un ROA Promedio de 1.2% al 4T26 (vs. 0.8% al 4T23).** Lo anterior sería resultado principalmente de un incremento en el volumen de operaciones y una apreciación del *spread*



de tasas, así como una mejora en los otros ingresos (egresos) de la operación al no ser necesario constituir reservas adicionales relacionadas al bien adjudicado.

- **Apropiada posición de solvencia, al cerrar con un índice de capitalización de 24.0% al 4T26 (vs. 24.6% al 4T23).** El índice de capitalización mantendría un comportamiento estable a través de un fortalecimiento en el capital contable vía utilidades netas, lo cual permitiría soportar el crecimiento en el volumen de operaciones.
- **Aumento en los niveles de morosidad, al cerrar con un índice de morosidad y de morosidad ajustado de 3.0% y 3.5% al 4T26 (vs. 2.1% y 2.9% al 4T23).** Lo anterior en línea con las presiones en el corto plazo observadas en los *buckets* de morosidad de la Arrendadora, así como el crecimiento sostenido en el portafolio total durante los próximos periodos.

## Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo Financiero explícito por parte del Grupo Financiero y Banco Ve por Más, en caso de una situación económica adversa.** Al ser subsidiaria del Grupo Financiero y Banco, se esperaría que Arrendadora Ve por Más cuente con el respaldo financiero necesario para cumplir sus obligaciones financieras.
- **Adecuadas prácticas de Gobierno Corporativo dentro del análisis de factores ESG.** Arrendadora Ve por Más cuenta con un adecuado equipo directivo. Asimismo, mantiene políticas de riesgo y normatividad interna que permiten soportar la gestión empresarial.
- **Amplia disponibilidad en las herramientas de fondeo.** La Arrendadora cuenta con una adecuada diversificación de fondeo mediante cinco líneas de banca comercial y dos líneas de banca de desarrollo, las cuales en conjunto presentan una disponibilidad de 58.6% al 2T24 (vs. 56.2% al 2T23).
- **Riesgo ante movimientos en las tasas de interés.** La Arrendadora cuenta con el 95.1% del portafolio total pactado a tasa fija y el 88.4% de los pasivos con costo pactados a tasa variable, lo cual refleja un monto expuesto ante movimientos en las tasas de interés por P\$3,027.3m en junio de 2024, por lo que presenta un área de oportunidad para cubrir sus pasivos variables.

## Factores que Podrían Modificar la Calificación

- **Movimientos en la calificación crediticia de Banco Ve por Más, principal subsidiaria del Grupo Financiero.** Al ser la subsidiaria con mayor utilidades y volumen de activos, el riesgo crediticio de este repercute en el Grupo Financiero y a su vez en sus otras subsidiarias.



## Escenario Base: Balance Financiero

Concepto	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
<b>ACTIVO</b>	<b>4,612.4</b>	<b>4,770.6</b>	<b>5,649.9</b>	<b>5,955.6</b>	<b>6,422.7</b>	<b>6,875.0</b>	<b>5,133.2</b>	<b>5,685.9</b>
Disponibilidades	9.6	27.5	74.9	65.8	61.4	59.9	24.7	105.5
Cartera de Crédito Neta	3,482.1	3,798.1	4,507.1	4,987.1	5,472.8	5,933.0	4,121.4	4,672.1
Cartera de Crédito Total	3,599.7	3,941.8	4,634.9	5,173.2	5,684.6	6,167.2	4,264.4	4,814.4
Cartera de Crédito Vigente	3,491.3	3,821.3	4,532.7	5,024.9	5,515.9	5,980.6	4,135.3	4,706.1
Cartera de Crédito Vencida	108.5	120.5	102.1	148.3	168.7	186.7	129.1	108.3
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-117.6	-143.7	-127.7	-186.1	-211.7	-234.3	-143.1	-142.3
Activos por Derechos de Uso de Propiedades, Mobiliario y Equipo (Neto)	0.0	8.2	6.0	5.7	5.5	5.3	7.1	5.8
Partidas Diferidas	0.0	-68.0	-72.7	-71.8	-71.6	-71.3	-73.6	-72.0
Otras Cuentas por Cobrar	120.8	75.8	244.2	169.4	174.9	180.5	126.7	166.0
Bienes Adjudicados	366.7	296.1	154.1	23.7	21.8	20.1	229.4	24.6
Propiedades, Mobiliario y Equipo	304.4	184.2	136.3	92.8	63.6	41.7	170.4	110.3
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	5.8	5.0	6.0	6.2	6.4	6.5	4.9	6.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	298.6	179.1	130.3	86.6	57.2	35.2	165.6	104.2
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	222.3	339.3	423.1	480.0	485.8	491.6	369.7	475.7
Otros Activos <sup>1</sup>	106.5	109.4	176.8	203.0	208.5	214.1	157.3	197.9
<b>PASIVO</b>	<b>3,696.3</b>	<b>3,834.7</b>	<b>4,490.0</b>	<b>4,655.7</b>	<b>5,053.5</b>	<b>5,427.5</b>	<b>4,105.0</b>	<b>4,415.4</b>
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,931.1	3,206.6	3,782.7	3,932.4	4,321.8	4,685.6	3,400.2	3,697.9
De Corto Plazo	2,550.0	2,705.2	3,562.0	3,753.1	4,132.3	4,483.8	3,272.9	3,528.7
De Largo Plazo	381.0	501.4	220.7	179.3	189.6	201.9	127.3	169.2
Pasivo por Arrendamiento	0.0	8.4	6.5	6.1	5.9	5.7	7.5	6.3
Otras Cuentas por Pagar	665.2	591.4	677.7	696.0	705.0	715.9	670.8	689.9
Pasivo por Beneficios a los Empleados	5.5	29.2	30.3	27.2	27.1	27.0	27.7	27.3
Acreedores por Colaterales Recibidos en Efectivo	308.9	333.5	369.9	401.4	403.0	406.2	354.6	399.0
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar <sup>2</sup>	350.9	228.7	277.5	267.3	274.9	282.7	288.6	263.6
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	100.0	28.3	23.2	21.1	20.7	20.3	26.6	21.4
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>916.1</b>	<b>935.8</b>	<b>1,159.9</b>	<b>1,300.0</b>	<b>1,369.2</b>	<b>1,447.5</b>	<b>1,028.2</b>	<b>1,270.5</b>
Capital Contribuido	282.7	282.7	467.7	567.7	567.7	567.7	367.7	567.7
Capital Social	282.7	282.7	467.7	567.7	567.7	567.7	367.7	567.7
Capital Ganado	633.4	653.1	692.1	732.3	801.5	879.8	660.5	702.8
Reservas de Capital	114.3	128.8	138.7	142.6	142.6	142.6	138.7	142.6
Resultado de Ejercicios Anteriores	375.5	426.4	515.6	550.7	591.0	660.2	515.6	550.7
Remediación de Beneficios Definidos a los Empleados	-1.2	-1.2	-1.2	-1.3	-1.3	-1.3	-1.2	-1.2
Resultado Neto	144.8	99.1	39.0	40.2	69.2	78.3	7.3	10.6
<b>Deuda Neta</b>	<b>2,921.5</b>	<b>3,179.2</b>	<b>3,707.8</b>	<b>3,866.6</b>	<b>4,260.5</b>	<b>4,625.7</b>	<b>3,375.4</b>	<b>3,592.4</b>
<b>Portafolio Total</b>	<b>3,898.3</b>	<b>4,120.9</b>	<b>4,765.2</b>	<b>5,259.8</b>	<b>5,741.8</b>	<b>6,202.5</b>	<b>4,430.0</b>	<b>4,918.6</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario base.

1. Otros Activos: Licencias, Comisiones y Cargos Diferidos, Crédito Mercantil.

2. Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Provisiones para obligación diversas, contribuciones por pagar, otros impuestos por pagar, financiamiento a proveedores.



## Escenario Base: Estado de Resultados

Concepto	Anual						Acumulado	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
<b>Ingresos por Intereses y Rentas</b>	<b>724.9</b>	<b>694.0</b>	<b>846.8</b>	<b>942.2</b>	<b>983.4</b>	<b>996.6</b>	<b>427.6</b>	<b>503.8</b>
Ingresos por Intereses	524.0	559.3	745.4	876.1	944.8	973.5	370.0	469.3
Ingresos por Arrendamiento Operativo	200.9	134.7	101.5	66.1	38.6	23.2	57.6	34.6
<b>Gastos por Intereses y Depreciación</b>	<b>393.2</b>	<b>430.4</b>	<b>559.7</b>	<b>568.3</b>	<b>571.6</b>	<b>559.2</b>	<b>300.1</b>	<b>314.3</b>
Gastos por Intereses	207.5	296.0	469.3	509.5	534.8	534.8	252.4	280.8
Depreciación de Bienes en Arrendamiento Operativo	185.7	134.4	90.4	58.8	36.8	24.4	47.7	33.6
<b>Margen Financiero</b>	<b>331.8</b>	<b>263.6</b>	<b>287.2</b>	<b>373.9</b>	<b>411.8</b>	<b>437.4</b>	<b>127.6</b>	<b>189.5</b>
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	28.6	14.1	22.3	90.3	63.0	52.0	9.1	13.2
<b>Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios</b>	<b>303.2</b>	<b>249.5</b>	<b>264.9</b>	<b>283.6</b>	<b>348.8</b>	<b>385.4</b>	<b>118.4</b>	<b>176.3</b>
Comisiones y Tarifas Pagadas	0.5	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.1	0.1
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación <sup>1</sup>	17.3	-48.7	-79.5	-50.7	11.4	17.4	-39.0	-88.2
<b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>	<b>320.0</b>	<b>200.5</b>	<b>185.1</b>	<b>232.6</b>	<b>359.9</b>	<b>402.4</b>	<b>79.3</b>	<b>87.9</b>
Gastos de Administración y Promoción	154.9	167.2	221.2	251.0	282.6	310.3	102.3	115.0
<b>Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>165.1</b>	<b>33.3</b>	<b>-36.1</b>	<b>-18.3</b>	<b>77.3</b>	<b>92.1</b>	<b>-23.1</b>	<b>-27.1</b>
Impuestos a la Utilidad Causados	56.2	0.0	0.0	0.0	15.0	26.0	0.0	0.0
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	-36.0	-65.8	-75.1	-58.6	-7.0	-12.1	-30.4	-37.7
<b>Resultado Neto</b>	<b>144.8</b>	<b>99.1</b>	<b>39.0</b>	<b>40.2</b>	<b>69.2</b>	<b>78.3</b>	<b>7.3</b>	<b>10.6</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario base.

1. Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Recuperación de impuestos e ingreso por opciones a compra.

Métricas Financieras	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Índice de Morosidad	2.8%	2.9%	2.1%	2.8%	2.9%	3.0%	2.9%	2.2%
Índice de Morosidad Ajustado	3.4%	2.9%	2.9%	3.4%	3.6%	3.5%	3.1%	2.8%
MIN Ajustado	7.5%	6.3%	5.9%	5.6%	6.2%	6.4%	5.7%	6.7%
Índice de Cobertura	1.1	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	1.1	1.3
Índice de Eficiencia	44.4%	77.9%	106.7%	77.7%	66.8%	68.3%	102.7%	106.2%
ROA Promedio	3.2%	2.1%	0.8%	0.7%	1.1%	1.2%	0.9%	0.8%
Índice de Capitalización	24.2%	23.4%	24.6%	25.3%	24.5%	24.0%	23.8%	26.0%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.1	4.1	4.0	3.7	3.7	3.7	4.1	3.8
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Spread de Tasas	6.3%	4.4%	3.2%	4.0%	4.1%	4.2%	3.1%	4.0%
Tasa Activa	13.3%	14.2%	16.9%	17.5%	16.9%	16.2%	16.5%	17.6%
Tasa Pasiva	7.0%	9.8%	13.7%	13.4%	12.8%	11.9%	13.3%	13.7%

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



## Escenario Base: Flujo de Efectivo

(Cifras en millones de pesos)

Concepto	2021	2022	Anual				Acumulado	
			2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
<b>Resultado Neto</b>	<b>144.8</b>	<b>99.1</b>	<b>39.0</b>	<b>40.2</b>	<b>69.2</b>	<b>78.3</b>	<b>7.3</b>	<b>10.6</b>
<b>Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:</b>	<b>365.6</b>	<b>227.3</b>	<b>148.7</b>	<b>239.5</b>	<b>99.8</b>	<b>76.4</b>	<b>121.5</b>	<b>137.2</b>
Depreciaciones de Propiedades, Mobiliario y Equipo	191.7	140.6	97.6	61.8	36.8	24.4	51.5	36.6
Provisiones	153.7	152.5	126.2	215.3	63.0	52.0	100.4	138.3
Impuestos a la Utilidad Causados y Diferidos	20.2	-65.8	-75.1	-37.7	0.0	0.0	-30.4	-37.7
<b>Actividades de Operación</b>								
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	55.2	-267.9	-704.4	-557.7	-548.8	-512.1	-317.7	-165.6
Cambio en Pasivo por Arrendamiento	0.0	0.0	0.0	-0.1	-0.3	-0.3	0.0	0.0
Cambio en Bienes Adjudicados (Neto)	-344.9	70.7	142.0	130.4	1.8	1.7	66.7	129.5
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	0.1	-1.1	-1.3	-5.8	-5.9	1.5	3.0
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-38.2	92.7	-230.3	48.9	-11.0	-11.3	-95.9	57.3
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-175.8	264.2	548.2	130.7	389.4	363.8	176.7	-103.8
Cambio en Otros Pasivos Operativos	19.6	-387.2	-142.1	-124.7	8.6	10.5	-58.1	-130.5
Cobros de Impuestos a la Utilidad (devoluciones)	-73.3	9.3	12.8	19.4	0.0	0.0	-2.5	19.4
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>-557.3</b>	<b>-218.2</b>	<b>-374.8</b>	<b>-354.4</b>	<b>-165.9</b>	<b>-153.7</b>	<b>-229.3</b>	<b>-190.8</b>
<b>Actividades de Inversión</b>								
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	117.6	-23.8	49.1	-33.3	-7.6	-2.5	13.6	-25.5
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-156.6	-87.0	-30.7	28.6	-7.6	-2.5	23.1	36.3
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	0.0	0.0	0.0	-0.2	-0.2	-0.0	0.0	0.0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	-156.6	-87.0	-30.7	28.7	-7.4	-2.4	23.1	36.3
Pagos por Adquisición de Activos Intangibles	-6.6	0.8	-2.1	-1.5	0.0	0.0	-2.1	-1.5
Cobros por Disposición de Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.8	-2.1	-1.5	0.0	0.0	-2.1	-1.5
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>111.1</b>	<b>-23.0</b>	<b>46.9</b>	<b>-34.7</b>	<b>-7.6</b>	<b>-2.5</b>	<b>11.4</b>	<b>-27.0</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>								
Pagos de Dividendos	-75.8	-59.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aportaciones de Capital	0.0	0.0	185.0	100.0	0.0	0.0	85.0	100.0
Pagos de Pasivo por Arrendamiento	0.0	-7.8	2.6	0.3	-0.0	0.0	1.3	0.4
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>	<b>-75.8</b>	<b>-67.4</b>	<b>187.6</b>	<b>100.3</b>	<b>-0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>86.3</b>	<b>100.4</b>
<b>Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>-11.6</b>	<b>17.8</b>	<b>47.5</b>	<b>-9.1</b>	<b>-4.5</b>	<b>-1.5</b>	<b>-2.7</b>	<b>30.5</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo</b>	<b>21.2</b>	<b>9.6</b>	<b>27.5</b>	<b>74.9</b>	<b>65.8</b>	<b>61.4</b>	<b>27.5</b>	<b>74.9</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo</b>	<b>9.6</b>	<b>27.5</b>	<b>74.9</b>	<b>65.8</b>	<b>61.4</b>	<b>59.9</b>	<b>24.7</b>	<b>105.5</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo (Cifras en millones de pesos)	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
<b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>	144.8	99.1	39.0	40.2	69.2	78.3	7.3	10.6
+ Estimaciones Preventivas	153.7	152.5	126.2	215.3	63.0	52.0	100.4	138.3
+ Depreciación y Amortización	191.7	140.6	97.6	61.8	36.8	24.4	51.5	36.6
- Castigos y Liberaciones	-25.9	-0.6	-38.3	-33.3	-37.4	-29.5	-9.9	0.0
+ Otras Cuentas por Cobrar	-38.2	92.7	-230.3	48.9	-11.0	-11.3	-95.9	57.3
+ Otras Cuentas por Pagar	19.6	-387.2	-142.1	-124.7	8.6	10.5	-58.1	-130.5
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>445.8</b>	<b>97.2</b>	<b>-148.0</b>	<b>208.3</b>	<b>129.4</b>	<b>124.3</b>	<b>-4.6</b>	<b>112.4</b>

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



# Escenario Estrés: Balance Financiero

Concepto	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
<b>ACTIVO</b>	<b>4,612.4</b>	<b>4,770.6</b>	<b>5,649.9</b>	<b>5,691.1</b>	<b>6,049.3</b>	<b>6,496.6</b>	<b>5,133.2</b>	<b>5,685.9</b>
Disponibilidades	9.6	27.5	74.9	42.1	43.4	44.8	24.7	105.5
Cartera de Crédito Neta	3,482.1	3,798.1	4,507.1	4,755.3	5,131.7	5,587.8	4,121.4	4,672.1
Cartera de Crédito Total	3,599.7	3,941.8	4,634.9	5,035.3	5,458.3	5,916.4	4,264.4	4,814.4
Cartera de Crédito Vigente	3,491.3	3,821.3	4,532.7	4,755.3	5,131.7	5,587.8	4,135.3	4,706.1
Cartera de Crédito Vencida	108.5	120.5	102.1	279.9	326.5	328.5	129.1	108.3
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-117.6	-143.7	-127.7	-279.9	-326.5	-328.5	-143.1	-142.3
Activos por Derechos de Uso de Propiedades, Mobiliario y Equipo (Neto)	0.0	8.2	6.0	5.6	5.4	5.2	7.1	5.8
Partidas Diferidas	0.0	-68.0	-72.7	-71.4	-70.3	-69.2	-73.6	-72.0
Otras Cuentas por Cobrar	120.8	75.8	244.2	167.0	169.1	171.1	126.7	166.0
Bienes Adjudicados	366.7	296.1	154.1	24.9	25.4	25.9	229.4	24.6
Propiedades, Mobiliario y Equipo	304.4	184.2	136.3	90.3	60.2	39.0	170.4	110.3
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	5.8	5.0	6.0	6.2	6.4	6.5	4.9	6.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	298.6	179.1	130.3	84.1	53.8	32.5	165.6	104.2
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	222.3	339.3	423.1	476.7	478.6	480.5	369.7	475.7
Otros Activos <sup>1</sup>	106.5	109.4	176.8	200.5	205.9	211.5	157.3	197.9
<b>PASIVO</b>	<b>3,696.3</b>	<b>3,834.7</b>	<b>4,490.0</b>	<b>4,541.0</b>	<b>4,935.5</b>	<b>5,368.8</b>	<b>4,105.0</b>	<b>4,415.4</b>
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,931.1	3,206.6	3,782.7	3,820.0	4,208.2	4,635.3	3,400.2	3,697.9
De Corto Plazo	2,550.0	2,705.2	3,562.0	3,646.4	4,025.5	4,441.3	3,272.9	3,528.7
De Largo Plazo	381.0	501.4	220.7	173.6	182.7	194.0	127.3	169.2
Pasivo por Arrendamiento	0.0	8.4	6.5	6.1	5.9	5.7	7.5	6.3
Otras Cuentas por Pagar	665.2	591.4	677.7	693.9	700.7	707.7	670.8	689.9
Pasivo por Beneficios a los Empleados	5.5	29.2	30.3	27.0	26.9	26.8	27.7	27.3
Acreedores por Colaterales Recibidos en Efectivo	308.9	333.5	369.9	400.6	402.2	403.8	354.6	399.0
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar <sup>2</sup>	350.9	228.7	277.5	266.3	271.6	277.1	288.6	263.6
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	100.0	28.3	23.2	21.0	20.6	20.2	26.6	21.4
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>916.1</b>	<b>935.8</b>	<b>1,159.9</b>	<b>1,150.1</b>	<b>1,113.9</b>	<b>1,127.8</b>	<b>1,028.2</b>	<b>1,270.5</b>
Capital Contribuido	282.7	282.7	467.7	567.7	567.7	567.7	367.7	567.7
Capital Social	282.7	282.7	467.7	567.7	567.7	567.7	367.7	567.7
Capital Ganado	633.4	653.1	692.1	582.3	546.2	560.1	660.5	702.8
Reservas de Capital	114.3	128.8	138.7	142.6	142.6	142.6	138.7	142.6
Resultado de Ejercicios Anteriores	375.5	426.4	515.6	550.7	441.1	404.9	515.6	550.7
Remediación de Beneficios Definidos a los Empleados	-1.2	-1.2	-1.2	-1.3	-1.3	-1.3	-1.2	-1.2
Resultado Neto	144.8	99.1	39.0	-109.7	-36.2	13.9	7.3	10.6
<b>Deuda Neta</b>	<b>2,921.5</b>	<b>3,179.2</b>	<b>3,707.8</b>	<b>3,777.9</b>	<b>4,164.9</b>	<b>4,590.5</b>	<b>3,375.4</b>	<b>3,592.4</b>
<b>Portafolio Total</b>	<b>3,898.3</b>	<b>4,120.9</b>	<b>4,765.2</b>	<b>5,119.4</b>	<b>5,512.0</b>	<b>5,948.9</b>	<b>4,430.0</b>	<b>4,918.6</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario de estrés.

1. Otros Activos: Licencias, Comisiones y Cargos Diferidos, Crédito Mercantil.

2. Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Provisiones para obligación diversas, contribuciones por pagar, otros impuestos por pagar, financiamiento a proveedores.



# Escenario Estrés: Estado de Resultados

Concepto	Anual						Acumulado	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
<b>Ingresos por Intereses y Rentas</b>	<b>724.9</b>	<b>694.0</b>	<b>846.8</b>	<b>920.1</b>	<b>936.1</b>	<b>942.9</b>	<b>427.6</b>	<b>503.8</b>
Ingresos por Intereses	524.0	559.3	745.4	857.2	898.2	920.4	370.0	469.3
Ingresos por Arrendamiento Operativo	200.9	134.7	101.5	62.9	37.9	22.5	57.6	34.6
<b>Gastos por Intereses y Depreciación</b>	<b>393.2</b>	<b>430.4</b>	<b>559.7</b>	<b>574.6</b>	<b>561.2</b>	<b>557.0</b>	<b>300.1</b>	<b>314.3</b>
Gastos por Intereses	207.5	296.0	469.3	515.9	525.1	533.9	252.4	280.8
Depreciación de Bienes en Arrendamiento Operativo	185.7	134.4	90.4	58.8	36.1	23.1	47.7	33.6
<b>Margen Financiero</b>	<b>331.8</b>	<b>263.6</b>	<b>287.2</b>	<b>345.4</b>	<b>374.8</b>	<b>386.0</b>	<b>127.6</b>	<b>189.5</b>
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	28.6	14.1	22.3	194.1	118.0	56.9	9.1	13.2
<b>Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios</b>	<b>303.2</b>	<b>249.5</b>	<b>264.9</b>	<b>151.3</b>	<b>256.9</b>	<b>329.1</b>	<b>118.4</b>	<b>176.3</b>
Comisiones y Tarifas Pagadas	0.5	0.3	0.3	0.2	0.3	0.3	0.1	0.1
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación <sup>1</sup>	17.3	-48.7	-79.5	-58.9	-31.1	-25.2	-39.0	-88.2
<b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>	<b>320.0</b>	<b>200.5</b>	<b>185.1</b>	<b>92.1</b>	<b>225.5</b>	<b>303.6</b>	<b>79.3</b>	<b>87.9</b>
Gastos de Administración y Promoción	154.9	167.2	221.2	239.5	261.6	289.7	102.3	115.0
<b>Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>165.1</b>	<b>33.3</b>	<b>-36.1</b>	<b>-147.4</b>	<b>-36.2</b>	<b>13.9</b>	<b>-23.1</b>	<b>-27.1</b>
Impuestos a la Utilidad Causados	56.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	-36.0	-65.8	-75.1	-37.7	0.0	0.0	-30.4	-37.7
<b>Resultado Neto</b>	<b>144.8</b>	<b>99.1</b>	<b>39.0</b>	<b>-109.7</b>	<b>-36.2</b>	<b>13.9</b>	<b>7.3</b>	<b>10.6</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario de estrés.

1. Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Recuperación de impuestos e ingreso por opciones a compra.

Métricas Financieras	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
Índice de Morosidad	2.8%	2.9%	2.1%	5.5%	5.9%	5.5%	2.9%	2.2%
Índice de Morosidad Ajustado	3.4%	2.9%	2.9%	6.3%	7.1%	6.4%	3.1%	2.8%
MIN Ajustado	7.5%	6.3%	5.9%	3.0%	4.8%	5.7%	5.7%	6.7%
Índice de Cobertura	1.1	1.2	1.3	1.0	1.0	1.0	1.1	1.3
Índice de Eficiencia	44.4%	77.9%	106.7%	83.7%	76.2%	80.4%	102.7%	106.2%
ROA Promedio	3.2%	2.1%	0.8%	-1.9%	-0.6%	0.2%	0.9%	0.8%
Índice de Capitalización	24.2%	23.4%	24.6%	23.6%	21.3%	19.9%	23.8%	26.0%
Razón de Apalancamiento Ajustada	4.1	4.1	4.0	3.8	4.2	4.6	4.1	3.8
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2	1.3	1.3
Spread de Tasas	6.3%	4.4%	3.2%	3.5%	3.7%	3.9%	3.1%	4.0%
Tasa Activa	13.3%	14.2%	16.9%	17.2%	16.7%	16.0%	16.5%	17.6%
Tasa Pasiva	7.0%	9.8%	13.7%	13.7%	13.0%	12.1%	13.3%	13.7%

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



## Escenario Estrés: Flujo de Efectivo

Concepto	Anual						Acumulado	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
<b>Resultado Neto</b>	<b>144.8</b>	<b>99.1</b>	<b>39.0</b>	<b>-109.7</b>	<b>-36.2</b>	<b>13.9</b>	<b>7.3</b>	<b>10.6</b>
<b>Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:</b>	<b>365.6</b>	<b>227.3</b>	<b>148.7</b>	<b>343.3</b>	<b>154.1</b>	<b>80.0</b>	<b>121.5</b>	<b>137.2</b>
Depreciaciones de Propiedades, Mobiliario y Equipo	191.7	140.6	97.6	61.8	36.1	23.1	51.5	36.6
Provisiones	153.7	152.5	126.2	319.2	118.0	56.9	100.4	138.3
Impuestos a la Utilidad Causados y Diferidos	20.2	-65.8	-75.1	-37.7	0.0	0.0	-30.4	-37.7
<b>Actividades de Operación</b>								
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	55.2	-267.9	-704.4	-429.8	-494.4	-513.0	-317.7	-165.6
Cambio en Pasivo por Arrendamiento	0.0	0.0	0.0	-0.6	-1.1	-1.1	0.0	0.0
Cambio en Bienes Adjudicados (Neto)	-344.9	70.7	142.0	129.2	-0.5	-0.5	66.7	129.5
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	0.1	-1.1	2.0	-1.9	-1.9	1.5	3.0
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-38.2	92.7	-230.3	53.7	-7.4	-7.6	-95.9	57.3
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-175.8	264.2	548.2	18.3	388.2	427.0	176.7	-103.8
Cambio en Otros Pasivos Operativos	19.6	-387.2	-142.1	-126.9	6.4	6.6	-58.1	-130.5
Cobros de Impuestos a la Utilidad (devoluciones)	-73.3	9.3	12.8	19.4	0.0	0.0	-2.5	19.4
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>-557.3</b>	<b>-218.2</b>	<b>-374.8</b>	<b>-334.6</b>	<b>-110.6</b>	<b>-90.6</b>	<b>-229.3</b>	<b>-190.8</b>
<b>Actividades de Inversión</b>								
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	117.6	-23.8	49.1	-30.7	-6.0	-1.9	13.6	-25.5
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-156.6	-87.0	-30.7	31.1	-6.0	-1.9	23.1	36.3
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	0.0	0.0	0.0	-0.2	-0.2	-0.0	0.0	0.0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	-156.6	-87.0	-30.7	31.3	-5.8	-1.8	23.1	36.3
Pagos por Adquisición de Activos Intangibles	-6.6	0.8	-2.1	-1.5	0.0	0.0	-2.1	-1.5
Cobros por Disposición de Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.8	-2.1	-1.5	0.0	0.0	-2.1	-1.5
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>111.1</b>	<b>-23.0</b>	<b>46.9</b>	<b>-32.2</b>	<b>-6.0</b>	<b>-1.9</b>	<b>11.4</b>	<b>-27.0</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>								
Pagos de Dividendos	-75.8	-59.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aportaciones de Capital	0.0	0.0	185.0	100.0	0.0	0.0	85.0	100.0
Pagos de Pasivo por Arrendamiento	0.0	-7.8	2.6	0.3	0.0	-0.0	1.3	0.4
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>	<b>-75.8</b>	<b>-67.4</b>	<b>187.6</b>	<b>100.3</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.0</b>	<b>86.3</b>	<b>100.4</b>
<b>Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>-11.6</b>	<b>17.8</b>	<b>47.5</b>	<b>-32.8</b>	<b>1.2</b>	<b>1.4</b>	<b>-2.7</b>	<b>30.5</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo</b>	<b>21.2</b>	<b>9.6</b>	<b>27.5</b>	<b>74.9</b>	<b>42.1</b>	<b>43.4</b>	<b>27.5</b>	<b>74.9</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo</b>	<b>9.6</b>	<b>27.5</b>	<b>74.9</b>	<b>42.1</b>	<b>43.4</b>	<b>44.8</b>	<b>24.7</b>	<b>105.5</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario de estrés.

Flujo Libre de Efectivo (Cifras en millones de pesos)	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2T23	2T24
<b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>	<b>144.8</b>	<b>99.1</b>	<b>39.0</b>	<b>-109.7</b>	<b>-36.2</b>	<b>13.9</b>	<b>7.3</b>	<b>10.6</b>
+ Estimaciones Preventivas	153.7	152.5	126.2	319.2	118.0	56.9	100.4	138.3
+ Depreciación y Amortización	191.7	140.6	97.6	61.8	36.1	23.1	51.5	36.6
- Castigos y Liberaciones	-25.9	-0.6	-38.3	-43.3	-71.4	-54.9	-9.9	0.0
+ Otras Cuentas por Cobrar	-38.2	92.7	-230.3	53.7	-7.4	-7.6	-95.9	57.3
+ Otras Cuentas por Pagar	19.6	-387.2	-142.1	-126.9	6.4	6.6	-58.1	-130.5
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>445.8</b>	<b>97.2</b>	<b>-148.0</b>	<b>154.8</b>	<b>45.6</b>	<b>38.0</b>	<b>-4.6</b>	<b>112.4</b>

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



## Glosario

**Activos Productivos.** Disponibilidades + Inversiones en Valores + Portafolio Total Neto – Estimaciones Preventivas.

**Activos Sujetos a Riesgo.** Inversiones en Valores + Portafolio Total Neto.

**Brecha Ponderada A/P.** Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

**Brecha Ponderada a Capital.** Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

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

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

**Deuda Neta.** Préstamos Bancarios – Disponibilidades – Inversiones en Valores.

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

**Índice de Capitalización.** Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

**Índice de Cobertura.** Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

**Índice de Eficiencia.** Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

**Índice de 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.

**Portafolio Total.** Cartera de Crédito por Arrendamientos Financieros + Cartera de Créditos Estructurados + Valor de Contratos de Arrendamiento Puro.

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

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

**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**

Metodologías utilizadas para el análisis*	Criterios Generales Metodológicos (México), Enero 2023 Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022
Calificación anterior	HR A+ / Perspectiva Positiva / HR2
Fecha de última acción de calificación	9 de octubre de 2023
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T21 – 2T24
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	N/A.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	N/A.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	N/A.

\*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/methodology/](http://www.hrratings.com/methodology/)

\*\* 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) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una 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 of 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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, y (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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

**Contacto con Medios**  
[comunicaciones@hrratings.com](mailto:comunicaciones@hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS