

ARRENCB 25

Arrendadora y Soluciones de Negocios, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R. & Arrendamiento y Soluciones en Activos, S.A.P.I de C.V.



Credit
Rating
Agency

Instituciones Financieras
28 de agosto de 2025

ARRENCB 25
HR AAA (E)
Perspectiva
Estable

2025
HR AAA (E)
Perspectiva Estable



Luis Rodríguez

luis.rodriguez@hrratings.com

Asociado Sr
Analista Responsable



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra ARRENCB 25, que busca ser realizada por un monto de hasta P\$1,000.0m

La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra ARRENCB 25¹ se basa en la Mora Máxima (MM) de 26.9% que soporta en un escenario de estrés, que al compararse con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de los contratos originados y administrados por Arrendamás² de 1.9%, resulta en una Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) 14.1 (x) veces. Por otro lado, la Emisión considera la constitución de un Fondo de Reserva para el pago de intereses por al menos dos meses; un Fondo de Mantenimiento en el que mensualmente se reserva 1/12 de los gastos anuales y; un Fondo de Pagos Mensual equivalente a un mes para el pago de intereses y principal. Asimismo, la Emisión cuenta con un aforo de crédito de 1.23x y un aforo de arrendamiento de 1.33x, mientras que el aforo inicial de la Emisión se estima en 1.29x. Con ello, los Derechos al Cobro por ceder constan de un Valor Presente Neto (VPN) para los contratos de arrendamiento de P\$637.4 millones (m), mientras que el Valor Nominal (VN) de los contratos de crédito asciende a P\$415.2m y un efectivo computable para el aforo de P\$191.0m aproximadamente. Adicionalmente, la Emisión considera como requisitos de elegibilidad: como concentración por clientes principales, sector económico, entre otros, con el objetivo de mitigar riesgos crediticios asociados a concentración. Los recursos de la Emisión serán para la originación de nuevos contratos de crédito y arrendamiento. Por último, se consideran adecuados la presencia de criterios de elegibilidad, que limitan la concentración por clientes principales y sector.

¹ Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra ARRENCB 25 (la Emisión y/o los CEBURS Fiduciarios).

² Arrendadora y Soluciones de Negocios, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (ASN) & Arrendamiento y Soluciones en Activos, S.A.P.I. de C.V. (ASA), en su conjunto Arrendamás y/o los Fideicomitentes).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Análisis de Flujo de Efectivo y Características de la Transacción

- **Fortaleza de la Emisión a través de los Derechos al Cobro cedidos y el efectivo inicial para la adquisición de nuevos Derechos al Cobro.** La Emisión soporta una cobranza no realizada por mora de P\$351.2m, lo que resulta con una Mora Máxima de 26.9%, equivalente al incumplimiento de 60 clientes de 181, de acuerdo con un saldo promedio por cliente de la cartera cedida.
- **Periodo de Revolvencia de 27 meses y un Periodo de Amortización de 33 meses bajo un esquema *Full-turbo*.** La Emisión contará con un Periodo de Revolvencia de 27 meses, en donde será capaz de realizar liberaciones de remanentes y cesiones de cartera para mantener el aforo por arriba del requerido, así como adecuados niveles en los criterios de elegibilidad por sector y clientes principales.
- **Aforo de la Emisión.** El Aforo de Arrendamiento es de 1.33x y el Aforo de Crédito es de 1.23x, por lo que los contratos de crédito se computan al saldo de capital (Valor Nominal) y los contratos de arrendamiento al VPN³ de las rentas por devengar. El Aforo Mínimo de la Emisión será dinámico y podrá fluctuar entre 1.18x y 1.28x
- **Fondos de la Emisión.** La Emisión contará con un Fondo de Mantenimiento, el cual irá reservando 1/12 del monto total de los gastos anuales; un Fondo de Reservas, equivalente a dos meses de intereses y un Fondo de Pagos Mensual, equivalente a un mes para el pago de intereses y capital.
- **Instrumento de cobertura tipo CAP para la tasa de referencia, a un nivel esperado de hasta 15.0%.** La Emisión contará con un instrumento de cobertura tipo CAP, el cual se pretende realizar con una contraparte con una calificación equivalente a HR AAA en escala local.

Factores Adicionales Considerados

- **Participación de un Administrador Maestro.** El Administrador Maestro de la transacción es Linq⁴, quien cuenta con una calificación de HR AM3+ con Perspectiva Estable, y es el encargado de la elaboración de reportes semanales y mensuales.
- **Presencia de un Fideicomiso Maestro de Cobranza.** La Emisión contará con un Fideicomiso Maestro de Cobranza, por lo que se considera como un factor positivo, el cual funge como un mecanismo para la separación de flujos entre el Fideicomitente y la Emisión.
- **Auditoría de Expedientes.** El Administrador Maestro será el encargado de realizar la revisión de expedientes, en donde este verificará a través de lo que se considere menor entre una muestra aleatoria de 100 expedientes de arrendamiento y crédito originales o una muestra estadísticamente significativa de expedientes de arrendamiento y crédito, con el 95.0% de confianza y un margen de error del 5.0% respecto del total de los Derechos al Cobro.
- **Análisis legal satisfactorio.** El despacho legal es Blanco Carillo, el cual establece una transacción válida al Patrimonio del Fideicomiso, así como oponible ante terceros de los Derechos al Cobro del Fideicomiso.

³ Tasa de descuento para los flujos de contratos de arrendamiento de 10.4%

⁴ Administrador de Portafolios Financieros, S.A. de C.V. (el Administrador Maestro y/o Linq).



Factores que Podría Bajar la Calificación

- **Deterioro en la TIH por arriba de 6.0%.** Un deterioro en la calidad de los Derechos al Cobro ocasionaría que la VTI se ubicara en niveles inferiores al 4.5x, lo que podría impactar la calificación de la Emisión.
- **Incidencias superiores al 10.0% de los expedientes validados por el Administrador Maestro.** En caso de que la Emisión muestre incidencias superiores al 10.0%, esto detonaría en un mayor riesgo sobre los expedientes cedidos al Fideicomiso, lo que podría resultar en una baja en la calificación.
- **Deterioro en la capacidad de administración por parte de Arrendamás.** En caso de que el administrador Primario muestre un deterioro en su capacidad de administración que conllevara a una baja en su calificación, esto podría afectar la calificación de la Emisión.

Características de la Emisión

La emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra ARRENCB 25 se pretende realizar por un monto de hasta P\$1,000.0m, a un plazo legal de 60 meses, en donde los primeros 27 corresponden al Periodo de Revolvencia. Una vez que haya finalizado el Periodo de Revolvencia, comenzará el Periodo de Amortización, en donde se tendrá 33 periodos mensuales para que la totalidad de los recursos se destine a la amortización de los CEBURS Fiduciarios, además del pago de mantenimiento e intereses. Referente al aforo de la Emisión, se contempla un aforo para cada producto, donde el Aforo de Crédito es de 1.23x, mientras que el Aforo de Arrendamiento es de 1.33x. El cálculo del aforo será la suma del VPN de los Derechos al Cobro cedidos derivados de contratos de arrendamiento más el VN de los Derechos al Cobro cedidos de contratos de crédito, entre la suma del saldo insoluto de principal de los CEBURS Fiduciarios menos el efectivo disponible en el patrimonio del Fideicomiso más el Fondo de Mantenimiento más el Fondo de Pagos Mensual.

Los CEBURS Fiduciarios serán emitidos por un Fideicomiso Emisor, constituido por ambas razones sociales que constituyen Arrendamás, en su carácter de Fideicomitentes, por Invex⁵ como Fiduciario del Fideicomiso Emisor y por Masari⁶ como Representante Común de los tenedores. Adicionalmente, se tendrá la participación de Linq como Administrador Maestro de la Emisión.

⁵ Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, (Invex y/o el Fiduciario).

⁶ Masari, Casa de Bolsa, S.A (Masari y /o el Representante Común).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Aforo de Arrendamiento. Respecto a los Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento con un aforo igual o mayor a 1.33x.

Aforo de Crédito. Respecto a los Derechos al Cobro derivados de Contratos de Crédito con un aforo igual o mayor a 1.23x.

Aforo de la Emisión. El Valor Presente Neto de los Derechos al Cobro Transmitidos derivados de Contratos de Arrendamiento por el Aforo de Arrendamiento + el Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos derivados de Contratos de Crédito por el Aforo de Crédito entre la suma del Valor Presente Neto de los Derechos al Cobro Transmitidos derivados de Contratos de Arrendamiento + el Valor Nominal de los Derechos al Cobro Transmitidos derivados de Contratos de Crédito.

Aforo. El Valor Nominal de los Derechos al Cobro cedidos respaldados por Contratos de Crédito más el Valor Presente Neto de los Derechos al Cobro cedidos respaldados por Contratos de Arrendamiento entre la suma del saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios menos el efectivo, excluyendo el Fondo de Mantenimiento y la porción de intereses del Fondo de Pagos Mensuales.

Aforo Mínimo de Crédito. Respecto a los Derechos al Cobro derivados de Contratos de Crédito con un aforo igual a 1.18x.

Aforo Mínimo de Arrendamiento. Respecto a los Derechos al Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento con un aforo igual o mayor a 1.28x.

Mora Máxima (MM). Cobranza no Realizada por Mora de Capital de Crédito y Rentas / (Cobranza Esperada con Prepagos en Periodo de Amortización).

Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH). Promedio del Incumplimiento de las Cosechas Maduras, ponderado por la Originación de Cada Cosecha.

Veces Tasa de Incumplimiento (VTI). MM / TIH .



@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*	Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), Enero 2023
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	Enero 2014 – Junio 2025
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera, legal y de cosechas proporcionada por el Agente Estructurador y por el Fideicomitente.
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)	En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, y según se nos fue informado, la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se pretende realizar con clave de pizarra ARRENCB 25 obtuvo una calificación de mxAAA (sf) por parte de S&P Ratings, el 27 de agosto de 2025.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar 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 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 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 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 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, 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

