

DONDE 25L

HR AA

Perspectiva

Estable

Instituciones Financieras

24 de octubre de 2025

A NRSRO Rating**

Septiembre 2025

HR AA

Perspectiva Estable

Octubre 2025

HR AA

Perspectiva Estable



Oscar Herrera, CFA

oscar.herrera@hrratings.com

Subdirector de Instituciones

Financieras / ABS

Analista Responsable



Ana Landgrave

ana.landgrave@hrratings.com

Analista



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. De Instituciones

Financieras / ABS



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. De Instituciones

Financieras / ABS

HR Ratings ratificó la calificación de HR AA con Perspectiva Estable para la emisión DONDE 25L por un monto de hasta P\$2,000.0m que pretende ser realizada por Fundación Dondé

La ratificación de la calificación para la emisión con clave de pizarra DONDE 25L¹ por un monto de hasta P\$2,000.0 millones (m), considerando el monto de sobreasignación por hasta P\$1,000.0m, de Fundación Dondé² se basa en la calificación de contraparte de Largo Plazo de Fundación Dondé, misma que fue ratificada en HR AA, modificando la Perspectiva Negativa a Estable, el 3 de septiembre de 2025, donde el reporte de calificación puede ser consultado en; www.hrratings.com. La acción de calificación considera la actualización de los estados financieros al tercer trimestre de 2025 (3T25). Por su parte la calificación de la Fundación se basa en la evolución favorable de la posición financiera de Fundación Dondé observada en los últimos 12 meses (12m). Durante el periodo analizado, la Fundación fue capaz de aumentar el volumen de sus operaciones y, por ende, en la generación de ingresos, permitiendo con ello una mejora en su rentabilidad. La Fundación generó un resultado neto 12m de P\$84.3m en septiembre de 2025, una mejora en comparación al periodo anterior en donde la pérdida fue de -P\$237.6m, lo que llevó a que el ROA Promedio mostrara una mejora al cerrar en 1.2% al 3T25 (vs. -4.0% al 3T24 y 1.1% en el escenario base). Asimismo, la mejora operativa observada en el volumen de operaciones, así como una adecuada gestión en el gasto administrativo ha permitido que el índice de eficiencia comience a presentar una disminución al cerrar en 94.8% al 3T25 (113.9% al 3T24 y 94.6% en el escenario base). En cuanto a la calidad de los activos administrados, el índice de morosidad y morosidad ajustados han presentado una mejora continua en los últimos periodos al cerrar en 30.2% y 30.4% al 3T25 (vs. 31.9% y 32.6% al 3T24; y 29.2% y 29.5% en el escenario base). Con respecto a la posición de solvencia, la razón de valores en custodia a deuda neta prendaria presenta una tendencia creciente al cerrar en 1.7 veces (x) 3T25 derivado del

¹ Emisión de CEBURS de LP con clave de pizarra DONDE 25L (DONDE 25L y/o la Emisión).

² Fundación Rafael Dondé I.A.P. (Fundación Dondé y/o la Casa de Empeño y/o la Fundación).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

aumento en los bienes en custodia registrados en cuentas de orden, no obstante, esta continúa manteniéndose en niveles bajos (vs. 1.4x al 3T24 y 1.5x en el escenario base). Adicionalmente, la razón de apalancamiento prendario registró un ligero incremento al cerrar en 2.2x al 3T25 debido a que se observó un mayor volumen de operaciones prendarias, las cuales estuvieron sostenidas por un incremento en los pasivos con costo (vs. 2.2x al 3T24 y 2.3x en el escenario base). En cuanto a los niveles de solvencia de la Fundación, el índice de capitalización cerró en 34.1% al 3T25 (vs. 42.2% al 3T24 y 35.8% en el escenario base), dicho decremento está apoyado en el crecimiento en el volumen de la colocación de cartera prendaria y bancaria, lo que se traduce en mayores activos productivos para la Fundación.

La calificación determinada considera tres *notches* de ajustes positivos debido i) al alto nivel de aforo en garantías en posesión de la Casa de Empeño, ii) a su alto nivel de liquidez de las garantías a través de sus artículos de oro y iii) la exclusión de las operaciones de Banco Donde en el cálculo de las métricas de solvencia.

La Emisión DONDE 25L pretende ser colocada por hasta P\$2,000.0m, considerando el monto de sobreasignación por hasta P\$1,000.0, al amparo del Programa de CEBURES por un monto total autorizado de P\$3,000m, el cual fue autorizado por la Comisión Bancaria y de Valores (CNBV) a un plazo de cinco años el 12 de octubre de 2023. La Emisión estará sujeta a una tasa de TIIE + una sobretasa determinada al momento de su colocación y un plazo de tres años aproximadamente. En la siguiente tabla se describen las principales características de la Emisión:

Principales Características de la Emisión DONDE 25L

Concepto	
Emisor	Fundación Rafael Dondé, I.A.P.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Largo Plazo.
Clave de Pizarra	DONDE 25[L].
Monto de la Emisión	Hasta \$[1,000,000,000.00] ([Mil Millones] de Pesos 00/100 M.N.), [el cual podrá ser incrementado en la Fecha de Cierre de Libro, considerando las condiciones de mercado, por virtud de un mecanismo de sobreasignación para llegar a un monto de hasta \$[2,000,000,000.00] [(Dos Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.)].
Tasa de la Emisión	TIIE de Fondeo + sobretasa
Vigencia de la Emisión	[1,092] ([mil noventa y dos]) días, equivalente aproximadamente a [3] ([tres]) años.
Vigencia del Programa	5 (cinco) años contados a partir de la autorización del Programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Intermediario Colocador	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Altor Casa de Bolsa S.A. de C.V.
Representante Común	Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por el Emisor.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Sólida posición de solvencia, con un índice de capitalización de 34.1% y un índice de valores en custodia a deuda neta de 1.7x al 3T25 (vs. 42.2% y 1.4x al 3T24; y 35.8% y 1.5x en el escenario base).** HR Ratings considera que dicho indicador se mantiene en niveles elevados, a pesar de la disminución presentada en el último periodo atribuible principalmente al crecimiento de sus activos sujetos a riesgo totales, principalmente de la cartera.
- **Razón de Apalancamiento Ajustada Prendaria en 2.2x al 3T25 (vs. 2.2x al 3T24 y 2.3x consolidado en el escenario base).** Se observó un incremento sostenido en los niveles de apalancamiento como resultado mayor captación y crecimiento operativo, que a su vez impacta en una mayor ocupación de financiamiento; al cierre de 3T25, la Fundación cuenta con un 1.0% de disponibilidad en sus herramientas de fondeo.
- **Mejora en la rentabilidad de la Fundación al presentar un ROA Promedio de 1.2% al 3T25 (vs. -4.0% al 3T24 y 1.1% en el escenario base).** Se observó una mejora en la rentabilidad de la Fundación hasta posicionarse en niveles positivos, el resultado neto 12m fue de P\$84.3m en septiembre de 2025 (vs. -P\$237.6m en septiembre de 2024 y P\$78.9m estimados en el escenario base).
- **Fortaleza en el spread de tasas con 34.8% al 3T25 (vs. 34.3% al 3T24 y 36.1% en el escenario base).** La Fundación se caracteriza por contar con tasas competitivas que le permiten tener un margen de ganancia en niveles sólidos.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Incremento en el perfil de solvencia, con índice de capitalización de 38.1% al cierre de 2025.** Se estima que, a pesar del crecimiento de la cartera de crédito, la recuperación paulatina del resultado neto con utilidad neta positiva sostenida en los periodos futuros, el índice de capitalización incremente y se mantengan los niveles de fortaleza.
- **Decremento en el índice de eficiencia con 92.2% al 4T25.** Los gastos de administración, se estima que representen una participación menor y sostenida con respecto a los ingresos totales; lo anterior estaría apoyado por menores gastos por inversión en proyectos de Bancos, así como mayores sinergias por las nuevas herramientas implementadas y que reflejan mayores eficiencias en las operaciones de la Fundación.
- **Decremento en el índice de morosidad y morosidad ajustada en 28.0% y 28.4% al 4T25.** Se espera que los índices mantengan su tendencia decreciente al cierre de 2025, derivado de una mejora en la calidad crediticia de la cartera y el aumento en la aplicación de castigos para los periodos proyectados. Para 2027, se estima que el índice de morosidad y morosidad ajustada alcance 26.6% y 27.1% respectivamente (vs. 30.0% y 30.1% al 2T25).
- **Resultados netos positivos con un ROA Promedio de 1.7% al 4T25.** Se estima que los proyectos implementados en la Fundación para la operación prendaria como FlexDondé y la del Banco como sus plataformas digitales, impulsen la generación de ingresos y captación de cartera.

Factores Adicionales Considerados

- **Incorporación de un notch positivo a la calificación determinada derivado de la exclusión de las operaciones del Banco en las métricas de solvencia.** Derivado del inicio y crecimiento de las operaciones de Banco, la captación de este asciende a P\$2,023.0m (vs. P\$1,133.5m en septiembre de 2024), por lo que HR Ratings considera que derivado del modelo inherente a una institución bancaria, las métricas de apalancamiento consolidadas tenderán al



alza, no correspondiendo al modelo de negocio de Casas de Empeño. En línea con lo anterior, la razón de valores en custodia a deuda neta se ubica en 1.1x, sin embargo, al excluir en dicha razón la captación, esta se ubicaría en 1.7x al 3T25 (vs. 1.1x y 1.4x al 3T24).

- **Revaluación de activos fijos de la Fundación.** De acuerdo con información proporcionada por la Casa de Empeño, se estima que en los periodos proyectados se observe un incremento en los activos fijos por P\$200.0m aproximadamente. Dicha revaluación corresponde al proceso de revaluación de activos de acuerdo con las normas contables.
- **Brecha de liquidez negativa.** La Casa de Empeño muestra una brecha negativa de activos a pasivos, la cual se atribuye al vencimiento de CEBURS de LP, no obstante, este presenta un vencimiento hasta octubre de 2026. Asimismo, cabe señalar que las brechas no consideran el inventario en ejecución por P\$1,502.2m, el cual representa una fuente de liquidez alternativa para la Casas de Empeño
- **Herramientas de fondeo.** La Casa de Empeño cuenta con la emisión DONDE 23 que fue emitida en octubre de 2023 y que tiene fecha de vencimiento en octubre 2026, por lo que se estima que la Fundación realizará el refinanciamiento de la emisión al vencimiento.
- **Concentración de clientes.** La Fundación cuenta con una adecuada diversificación en su cartera de clientes. Dentro de sus diez principales clientes, el monto suma P\$103.1m en septiembre 2025, lo que representa el 2.1% de la cartera total y compone el 5.2% del capital contable. Lo anterior representa un riesgo de concentración bajo.
- **Distribución geográfica.** En cuanto a la distribución de la cartera por entidad, la Fundación cuenta con una adecuada diversificación con presencia en 31 entidades de la República Mexicana, lo que reduce el riesgo de concentración geográfica.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Generación constante y sostenida de resultados netos positivos, con un ROA Promedio por arriba de 3.0%.** Un impulso en los ingresos de la operación que permitan compensar el gasto operativo brindaría mayor certidumbre sobre la situación financiera de la Fundación en el largo plazo, podría impactar en la calificación de manera positiva.
- **Mejora en las políticas de enfoque ambiental de la Empresa.** Inclusión de políticas y productos verdes, así como la medición de KPI's de dichas políticas.
- **Mejora en la percepción de la Calidad de la Alta Dirección.** Actualmente, dicha evaluación se encuentra en nivel *Promedio*, sin embargo, la correcta ejecución en la implementación de su modelo de negocio digital impactaría en la contante generación de utilidades netas positivas que podría derivar en el cambio a *Superior*.
- **Razón de apalancamiento ajustado prendario en niveles de inferiores a 1.0x y razón de valores en custodia a deuda neta prendaria superior a 1.6x de manera sostenida.** Con ello, la Fundación mostraría menores niveles de apalancamiento, así como mayor capacidad de pago.
- **Niveles de morosidad y morosidad ajustada por debajo de 5.0% y 6.0% respectivamente.** En relación con lo anterior, si el nivel de morosidad y morosidad ajustada de la Fundación logra mantenerse de manera sostenida por debajo del nivel señalado, apoyado de fortalezas en los indicadores operativos, podría impactar en la calificación de manera positiva.



Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Reducción en la razón de valores en custodia a deuda neta prendaria por debajo de 1.4x.** Bajo el supuesto que los valores en custodia registrados por la Fundación en las cuentas de orden para el sector prendario, disminuya por menores garantías o un mayor nivel de apalancamiento de manera sostenida y constante, podría impactar negativamente en la calificación.
- **Razón de apalancamiento ajustado prendario promedio por encima de 3.4x.** En línea con lo anterior, en caso de que la Fundación incremente su deuda hasta reflejar una posición de apalancamiento de manera sostenida y constante por encima del indicador mencionado, la calificación podría tener un impacto negativo.
- **Reducción en el índice de capitalización promedio por debajo de 38.6%.** La continuidad en la generación de pérdidas netas con un debilitamiento significativo del patrimonio podría impactar negativamente en la calificación.

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 que se pretende realizar con clave de pizarra DONDE 25L obtuvo una calificación de 'AA-.mx' por parte de Moody's Local MX S.A. de C.V., el 4 de septiembre de 2025.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Perfil del Emisor

Fundación Rafael Dondé, I.A.P. es una institución de asistencia privada sin fines de lucro, fundada en 1905 por el Lic. Rafael Dondé Preciat con el objetivo de apoyar a niños y jóvenes de escasos recursos sin acceso a una educación de calidad, a través de apoyos a escuelas y centros de capacitación técnica, las cuales deben destinar estos apoyos a la preparación académica o formación técnica de niños, jóvenes o adultos de situación económica vulnerable. En 2004 nace la iniciativa de Módulos Educativos Dondé, los cuales buscan apoyar a niños de zonas marginadas mediante el desarrollo de la autoestima, la adquisición de valores, la visión de futuro y el manejo de conflictos y estrés con el objetivo de brindarles herramientas para afrontar los problemas de la vida diaria. La operación principal de la Fundación consiste en otorgar créditos con garantía prendaria a todo tipo de personas a través de una amplia variedad de prendas, dentro de las que destacan alhajas, relojes, metales, aparatos electrónicos, automóviles, artículos de lujo, entre otros.

De igual forma, la Fundación mantiene actividades de banca múltiple a través de su subsidiaria Fundación Dondé Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el Banco), misma que inició operaciones el 7 de octubre de 2013, bajo autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). La actividad del Banco incluye la recepción de depósitos, el otorgamiento de créditos y la actividad fiduciaria y mantiene operación a través de las sucursales de Fundación Dondé.

Resultados Observados vs. Proyectados

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de Fundación Dondé en los últimos 12m, y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings tanto en un escenario base como un escenario de estrés, proyectados en el reporte de calificación publicado el 12 de septiembre de 2025.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 1. Supuestos y Resultados: Fundación Dondé (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Resultados Observados		Escenarios Calificación 2025*	
	3T24	3T25	Base 3T25*	Estrés 3T25P*
Cartera Total	4,100.4	5,009.6	5,164.4	5,134.2
Cartera Vigente	2,792.6	3,494.4	3,654.1	3,645.5
Inventario de Prendas Adjudicadas	1,307.8	1,515.2	1,509.1	1,477.0
Ingresos por Intereses y Comercialización 12m	1,980.1	2,406.9	2,487.2	2,466.6
Margen Financiero 12m	1,565.7	1,902.9	1,958.3	1,937.7
Estimación Preventiva 12m	5.0	21.3	35.5	33.4
Gastos de Administración 12m	1,904.0	1,921.9	1,964.9	2,006.7
Resultado Neto 12m	(237.6)	84.3	78.9	18.5
Índice de Morosidad	31.9%	30.2%	29.2%	29.0%
Índice de Morosidad Ajustado	32.6%	30.4%	29.5%	29.2%
MIN Ajustado	37.5%	36.1%	37.2%	37.0%
Índice de Eficiencia	113.9%	94.8%	94.6%	97.6%
ROA Promedio	-4.0%	1.2%	1.1%	0.3%
Índice de Capitalización	42.2%	34.1%	35.8%	35.1%
Razón de Apalancamiento Ajustada	1.9x	2.4x	2.5x	2.5x
Razón de Apalancamiento Ajustada prendaria**	2.2x	2.2x	2.3x	2.3x
Razón de Cartera en Producción a Deuda Neta	0.8x	0.8x	0.9x	0.9x
Razón de Valores en Custodia a Cartera Total	0.9x	0.9x	0.9x	0.8x
Razón de Valores en Custodia a Deuda Neta	1.1x	1.1x	1.0x	1.0x
Razón de Valores en Custodia a Deuda Neta prendaria**	1.4x	1.7x	1.5x	1.5x
Spread de Tasas	34.3%	34.8%	36.1%	35.8%
Tasa Activa	47.5%	46.1%	48.2%	47.9%
Tasa Pasiva	13.2%	11.3%	12.1%	12.1%

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 en un escenario base y estrés en el reporte de calificación con fecha del 12 de septiembre de 2025.

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

** Contempla únicamente las operaciones pertenecientes al sector prendario

Evolución de la Cartera de Crédito

La cartera total de Fundación Dondé reportó un crecimiento anual de 22.2%, lo que alcanzó un saldo de P\$5,009.6m en septiembre 2025 (vs. P\$4,100.4m en septiembre 2024) y un decremento de -3.0% con respecto a P\$5,164.4m proyectado en el escenario base. El efecto anterior se debe principalmente al incremento de la cartera bancaria en los últimos 12m, derivado de la colocación de créditos PyME's a través de canales propios y de terceros, principalmente enfocado en la zona centro de la República Mexicana. En línea con lo anterior, se observa que la cartera total del Banco ascendió a P\$1,182.8m en septiembre de 2025 mostrando un crecimiento anual de 64.0% (vs. P\$721.0m en septiembre de 2024). Con ello, la cartera total promedio 12m administrada por la Fundación ascendió a P\$4,571.1m en septiembre de 2025 mostrando un incremento anual de 23.4% (vs. P\$3,703.6m en septiembre de 2024 y P\$4,602.7m en el escenario base).

En términos de Inventario de Prendas Adjudicadas, la Casa de Empeño reportó P\$1,515.2m en septiembre 2025, lo que representó un incremento de 15.9% con respecto a P\$1,307.8m en septiembre 2024 y 0.4% respecto a P\$1,509.1m en un escenario base. El aumento en el nivel de inventarios se debe a que la Fundación adjudicó un mayor volumen de bienes en garantía por una disminución en la capacidad de pago de sus acreditados. A pesar de que si se observó rotación y venta en la comercialización de productos al menudo, no fue suficiente para contrarrestar el incremento en los inventarios adjudicados. Como parte del modelo de negocios de la Casa de Empeño, la rotación de inventarios se basa principalmente en el uso de los canales de distribución y puntos de venta como lo es Oro Dondé, Dondé Móvil y la implementación de su Omnicanal que integra toda la red de sucursales. HR Ratings considera que la Fundación mantiene un elevado porcentaje de su cartera en



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

inventario. En este sentido, al cierre de septiembre 2025, el Inventario de Prendas Adjudicadas compone el 30.2% del total de la cartera (vs. 31.9% a septiembre 2024 y 29.2% en el escenario base).

Cobertura de la Casa de Empeño

En septiembre de 2025, Fundación Dondé registró un saldo en la cuenta de estimaciones preventivas en balance por P\$103.4m (vs. P\$90.4m en septiembre 2024; P\$108.9m en el escenario base). El incremento de las estimaciones preventivas se atribuye al crecimiento en el volumen de Inventarios por la disminución en la comercialización de los bienes adjudicados. Adicionalmente, el índice de cobertura sobre Inventario de Prendas Adjudicadas fue de 0.1x al 3T25, en línea con el periodo anterior y con el escenario base.

Para el caso de la Casa de Empeño, el indicador de cobertura se muestra por debajo de lo observado en otro tipo de instituciones financieras debido a que el modelo de negocios cuenta con el resguardo de las prendas otorgadas en garantía, lo que permite agilizar el proceso de venta y recuperación del financiamiento otorgado. En este sentido, la razón de valores en custodia a cartera total se situó en 0.9x al 3T25 (vs. 0.9x al 3T24 y en el escenario base). HR Ratings considera que la Fundación mantiene niveles adecuados de cobertura de acuerdo con el modelo de negocios de la Casa de Empeño.

Ingresos y Gastos

Los ingresos por intereses y comercialización 12m de la Fundación ascendieron a P\$2,406.9m en septiembre 2025, lo que representó un incremento de 21.6% contra lo reportado de P\$1,980.1m en el periodo anterior (vs. P\$2,487.2m en el escenario base). Esta mejora se atribuye a los ingresos por intereses de préstamos, que representaron un 77.8% del total de ingresos 12m a septiembre 2025, y que alcanzaron un monto de P\$1,873.7m, con un crecimiento anual de 18.6% con respecto a P\$1,579.3m en el periodo anterior (vs. P\$1,940.4m en el escenario base). Lo anterior se debe a un incremento en el volumen de la cartera de créditos prendarios, así como una ligera disminución en la tasa activa. Asimismo, los ingresos por venta de bienes 12m, ascendieron a P\$533.2m en septiembre de 2025, mostraron un crecimiento anual de 33.0% y representaron un 22.2% de los ingresos totales (vs. P\$400.8m en septiembre 2024; P\$546.8m en el escenario base). Este efecto se debió a que se observó un mayor volumen de bienes adjudicados como respuesta a la aplicación y ejecución de las garantías. En línea con lo anterior, la tasa activa cerró en 46.1% al 3T25, siendo ligeramente inferior a la presentada en el periodo anterior (vs. 47.5% al 3T24 y 48.2% en el escenario base).

En cuanto al gasto por intereses 12m, este alcanzó P\$504.0m en septiembre 2025, 21.6% mayor al reportado de P\$414.4m en septiembre 2024 y P\$528.9m en el escenario base. El incremento en los gastos por intereses se relaciona con el incremento en los pasivos promedios, los cuales ascendieron a P\$5,213.7m a septiembre 2025, en línea con el crecimiento mostrado en sus operaciones (vs. P\$3,936.4m en septiembre 2024 y P\$5,156.3m en el escenario base). El incremento en el gasto por intereses 12m se vio parcialmente contrarrestado por una disminución en la tasa pasiva de 11.3% al 3T25 (vs. 13.2% al 3T24 y 12.1% en el escenario base). Este comportamiento en las tasas permitió incrementar el *spread* de tasas y cerrar en 34.8% al 3T25 (vs. 34.3% al 3T24 y 36.1% en el escenario base). Asimismo, el margen financiero 12m de la Fundación se situó en P\$1,902.9m en septiembre 2025 mostrando un incremento anual de 21.5% (vs. P\$1,565.7m en el periodo anterior y P\$1,958.3m en el escenario base).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Las estimaciones preventivas 12m mostraron un incremento significativo con un monto de P\$21.3m en septiembre 2025 (vs. P\$5.0m en septiembre 2024 y P\$35.5m en el escenario base). Lo anterior se debe al incremento de la cartera vencida, la cual pasó de un saldo de P\$1,307.8m en septiembre 2024 a P\$1,515.2m en septiembre 2025 (vs. P\$1,510.3m en el escenario base). Este efecto se atribuye a que se observó un mayor volumen de incumplimiento por parte de los clientes. Lo anterior resultó en un MIN Ajustado de 36.1% al 3T25, un decremento respecto al periodo anterior que reportó 37.5% y 37.2% en el escenario base; dicho decremento responde al crecimiento en las cuentas de los activos productivos de la Fundación, particularmente la cartera de crédito y las inversiones en valores en los últimos 12m.

Por otro lado, los gastos de administración 12m alcanzaron P\$1,921.9m en septiembre 2025, un incremento de 0.9% con respecto a P\$1,904.0m en septiembre 2024 y -2.2% por debajo de los estimados en el escenario base. Este incremento en los gastos se encuentra por debajo de la inflación anual, lo que refleja un mayor control de gastos por parte de la Fundación y una tendencia creciente. La normalización y decremento de los gastos de administración corresponde a la eliminación de los gastos extraordinarios relacionados al inicio de operaciones del Banco. Con ello, el índice de eficiencia cerró en 94.8% al 3T25 (vs. 113.9% al 3T24 y 94.6% en el escenario base). Es importante mencionar que la disminución en el índice de eficiencia se debe al incremento en ingresos observados; no obstante, HR Ratings considera que la Casa de Empeño continúa mostrando un bajo nivel de operación con relación a su gasto administrativo, que, en conjunto con una menor generación de ingresos, limita su capacidad para la generación de resultados netos positivos.

Rentabilidad y Solvencia

La Casa de Empeño reportó mayores ingresos por intereses y comercialización, éstos fueron parcialmente contrarrestados por la generación de estimaciones preventivas, así como por el constante gasto administrativo. Aún con lo anterior, la Casa de Empeño presentó un resultado neto 12m con un monto de P\$84.3m en septiembre 2025 (vs. -P\$237.6m en septiembre 2024 y P\$78.9m estimados en el escenario base). Con base en la mejora sostenida en la capacidad de generación de ingresos y absorción de gastos, HR Ratings considera que la Fundación está materializando en términos de rentabilidad los proyectos de inversión realizados desde 2019, lo que ha impactado en los niveles de ingresos por intereses y comercialización.

En relación con lo anterior, la generación de utilidades durante los últimos 12m incrementó los niveles de ROA promedio y reportó 1.2% al 3T25 (vs. -4.0% al 3T24 y 1.1% en un escenario base). HR Ratings considera que existe una evolución positiva en los indicadores de ROA Promedio de la Casa de Empeño, por lo que se espera que esta tendencia observada se mantenga en los periodos posteriores.

Con relación a la posición de solvencia de la Fundación, el índice de capitalización cerró con 34.1% al 3T25 (vs. 42.2% al 3T24 y 35.8% en las estimaciones del escenario base). Esta disminución se atribuye al crecimiento observado en sus activos sujetos a riesgo totales en el último periodo, y a su vez es parcialmente contrarrestado por la generación de resultados netos positivos en los últimos 12m. HR Ratings considera con lo anterior que la Casa de Empeño continúa mostrando adecuada posición de solvencia.



Apalancamiento

La Casa de Empeño incrementó el nivel de sus pasivos, lo que le provocó el incremento en sus niveles de razón de apalancamiento ajustada prendaria a un nivel de 2.2x al 3T25 manteniéndose en niveles moderados (vs. 2.2x al 2T24 y 2.3x en el escenario base). Es importante mencionar que en este indicador solo se contemplaron las operaciones relacionadas a las actividades prendarias de la Casa de Empeño, sin considerar las operaciones pertenecientes al banco. Por otro lado, la razón de apalancamiento ajustado consolidado cerró en 2.4x al 3T25 (vs. 1.9x al 3T24 y 2.5x en un escenario base). Adicionalmente, las garantías crediticias a resguardo siguen en niveles positivos, lo que resultó en una razón de valores en custodia a deuda neta de 1.1x al 3T25 (vs. 1.1x al 3T24 y 1.0x el escenario base). Es importante destacar que la mayor parte de las garantías se componen de artículos de oro, lo que le brinda a la Casa de Empeño una mayor liquidez en un escenario de incobrabilidad o impago.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de DONDE 25L el 12 de septiembre de 2025, con la actualización de los anexos hasta el 3T25

Escenario Base: Balance Financiero (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
ACTIVO	5,666.3	5,732.9	6,854.4	8,241.8	8,667.5	9,204.5	6,478.7	7,829.0
DISPONIBILIDADES	298.0	180.3	319.4	195.6	278.5	350.3	404.4	852.6
INVERSIONES EN VALORES	260.1	273.2	280.2	365.8	298.0	242.7	103.9	77.0
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETA	3,407.7	3,429.6	4,182.9	5,461.9	5,864.3	6,394.5	4,010.0	4,906.1
Total Cartera de Crédito Neta	3,537.2	3,549.6	4,276.5	5,575.5	5,985.3	6,524.8	4,100.4	5,009.6
Cartera de Crédito Vigente	2,074.1	2,263.3	2,991.7	4,012.0	4,345.9	4,787.3	2,792.6	3,494.4
Créditos Prendarios	1,932.2	1,956.0	2,066.4	2,640.2	2,872.1	3,216.7	2,071.6	2,311.6
Créditos del Banco (Etapas 1 y 2)	141.9	307.2	925.3	1,371.7	1,473.8	1,570.6	721.0	1,182.8
Cartera Improductiva	1,463.1	1,286.4	1,284.8	1,563.5	1,639.4	1,737.5	1,307.8	1,515.2
Inventario de Prendas Adjudicadas	1,463.1	1,286.4	1,284.8	1,561.1	1,634.2	1,729.3	1,307.8	1,515.2
Cartera Vencida del Banco (Etapa 3)	0.0	0.0	0.0	2.4	5.3	8.2	0.0	0.0
Estimación por Pérdida en Valor de Inventario y para Riesgos Crediticios	-129.5	-120.1	-93.6	-113.6	-121.1	-130.3	-90.4	-103.4
OTRAS CUENTAS POR COBRAR¹	125.6	162.7	337.2	248.0	258.0	268.5	234.5	234.4
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE USO PROPIO	509.4	503.0	674.6	894.2	877.0	841.4	643.3	696.7
INVERSIONES PERMANENTES	7.4	10.0	14.3	16.8	18.5	19.7	12.4	27.2
DERECHOS DE USO POR ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO	439.9	467.6	477.9	487.5	497.3	507.3	477.9	477.9
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (A FAVOR)	6.8	16.1	15.3	11.5	12.9	14.6	15.9	8.6
OTROS ACTIVOS	611.4	690.4	552.8	560.6	563.1	565.5	576.3	548.6
Pagos Anticipados	25.2	34.2	49.7	3.8	4.0	4.3	19.9	4.9
Otros Activos ²	586.2	656.2	503.1	556.8	559.0	561.3	556.5	543.7
PASIVO	3,282.9	3,638.1	4,954.8	5,947.9	6,020.7	6,171.6	4,570.2	5,836.3
PASIVOS BURSÁILES	1,487.9	1,686.5	1,782.5	3,673.5	3,673.5	3,673.5	1,780.5	1,984.4
PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	1,087.9	944.5	947.7	0.0	0.0	0.0	925.5	1,076.8
CAPTACIÓN	14.4	194.3	1,450.2	1,452.0	1,476.7	1,576.3	1,133.5	2,023.0
De Exigibilidad Inmediata	8.9	27.1	483.8	269.6	262.5	345.0	442.4	724.2
Depósitos a Plazo	5.4	167.3	966.4	1,182.4	1,214.2	1,231.3	691.2	1,298.8
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	652.8	771.1	766.5	809.0	857.1	908.3	716.5	743.6
Pasivos por Activos en Arrendamiento	444.0	486.2	507.4	524.8	561.4	600.5	507.4	507.4
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	208.8	284.9	259.1	284.2	295.7	307.7	209.2	236.2
CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	39.9	41.7	7.9	13.5	13.5	13.5	14.1	8.5
PATRIMONIO CONTABLE	2,383.4	2,094.8	1,899.6	2,293.9	2,646.8	3,032.9	1,908.5	1,992.8
Patrimonio	3,371.3	3,371.3	3,371.3	3,636.3	3,776.3	3,916.3	3,371.3	3,371.3
CAPITAL GANADO	-1,029.4	-1,301.6	-1,485.7	-1,359.5	-1,146.6	-900.4	-1,477.3	-1,397.9
Resultado de Ejercicios Anteriores	-677.4	-1,019.1	-1,287.5	-1,485.7	-1,356.4	-1,143.6	-1,288.0	-1,487.9
Otros Resultados Integrales	5.6	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
Remanente Neto	-357.6	-279.5	-195.1	129.3	212.9	246.2	-186.3	93.1
Participación No Controladora	41.5	25.1	14.1	17.1	17.1	17.1	14.6	19.3

¹Otras cuentas por cobrar: Deudores Diversos, Deudores por Remesas, Pasivos por Arrendamiento, IVA Pendiente de Acreditar, ISR por Recuperar, IVA por Recuperar.

²Otros Activos Misc: Activos Intangibles Relacionados a Licencias y Sistema de Software y Otros Activos (Depósitos en Garantía Principalmente).

³Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Proveedores, Provisiones Laborales, Protección Prendaria, Impuestos y Contribuciones por Pagar, Partes Relacionadas y Beneficio a los Empleados.

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario base.

CUENTAS DE ORDEN	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
BIENES EN CUSTODIA	3,567.0	3,546.8	3,741.9	4,471.5	4,540.5	4,637.5	3,713.7	4,384.8
Bienes en Custodia de Créditos Vigentes	1,725.1	1,704.9	2,068.8	2,408.5	2,405.5	2,415.8	2,000.8	2,394.2
Bienes en Custodia de Créditos en Ejecución de Garantía	1,841.9	1,841.9	1,673.2	2,062.9	2,135.0	2,221.7	1,712.9	1,990.7

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario base.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
Ingresos por Intereses y Comercialización	1,723.8	1,845.9	2,063.3	2,614.6	3,041.7	3,365.4	1,460.7	1,804.3
Ingresos por Intereses	1,462.6	1,487.2	1,646.2	2,065.6	2,344.8	2,475.4	1,184.1	1,411.5
Ingresos Netos por Comercialización de Bienes	261.2	358.6	417.1	549.0	697.0	890.0	276.6	392.7
Gastos por Intereses	264.6	372.5	443.0	532.5	565.2	540.0	306.0	367.0
Margen Financiero	1,459.2	1,473.4	1,620.2	2,082.1	2,476.6	2,825.4	1,154.6	1,437.3
Estimación Preventiva por Pérdida en Valor de Inventario y para Riesgos Crediticios	156.3	1.5	7.5	46.1	45.6	49.3	4.3	18.1
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	1,302.9	1,471.9	1,612.7	2,036.1	2,430.9	2,776.1	1,150.4	1,419.2
Resultado Cambiario	-2.7	-2.2	-2.8	-2.6	-2.6	-2.6	-1.2	-0.2
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	107.1	121.1	103.1	123.1	150.1	163.8	71.7	94.7
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	1,407.3	1,590.8	1,713.0	2,156.5	2,578.4	2,937.3	1,220.9	1,513.7
Gastos de Administración y Promoción	1,767.4	1,872.5	1,907.9	2,031.3	2,367.2	2,692.3	1,407.4	1,421.3
Remanente de la Operación	-360.0	-281.7	-194.9	125.3	211.2	245.0	-186.5	92.4
Participación en el Resultado de Asociadas	0.0	0.0	0.0	2.6	1.7	1.2	0.0	2.9
Remanente antes de Impuestos a la Utilidad	-360.0	-281.7	-194.9	127.8	212.9	246.2	-186.5	95.4
Impuestos a la Utilidad Causados	-2.5	-2.2	0.2	-1.5	0.0	0.0	-0.2	2.2
Remanente Neto	-357.6	-279.5	-195.1	129.3	212.9	246.2	-186.3	93.1
Otros Resultados Integrales	-0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Remanente Integral	-358.0	-279.5	-195.1	129.3	212.9	246.2	-186.3	93.1

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario base.

Métricas Financieras	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
Índice de Morosidad	41.4%	36.2%	30.0%	28.0%	27.4%	26.6%	31.9%	30.2%
Índice de Morosidad Ajustado	42.2%	36.4%	30.6%	28.4%	27.8%	27.1%	32.6%	30.4%
MIN Ajustado	30.2%	36.2%	37.3%	37.2%	38.4%	40.7%	37.5%	36.1%
Índice de Eficiencia	113.0%	117.6%	110.9%	92.2%	90.2%	90.1%	113.9%	94.8%
ROA Promedio	-5.9%	-4.9%	-3.2%	1.7%	2.5%	2.8%	-4.0%	1.2%
Índice de Capitalización	60.1%	53.9%	39.7%	38.1%	41.1%	43.4%	42.2%	34.1%
Razón de Apalancamiento Ajustada	1.2	1.5	2.0	2.5	2.3	2.0	1.9	2.4
Razón de Apalancamiento Ajustada prendario**	1.5	2.0	2.2	2.4	2.4	2.1	2.2	2.2
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.0	1.0	0.8	0.9	1.0	1.0	0.8	0.8
Razón de Valores en Custodia a Cartera Total	1.0	1.0	0.9	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9
Razón de Valores en Custodia a Deuda Neta	1.8	1.5	1.0	1.0	1.1	1.2	1.1	1.1
Razón de Valores en Custodia a Deuda Neta prendaria**	1.6	1.4	1.4	1.3	1.4	1.5	1.4	1.7
Spread de Tasas	29.9%	31.6%	34.8%	36.3%	37.0%	38.9%	34.3%	34.8%
Tasa Activa	39.9%	45.4%	47.7%	47.8%	48.0%	49.3%	47.5%	46.1%
Tasa Pasiva	10.1%	13.7%	13.0%	11.5%	11.0%	10.4%	13.2%	11.3%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario base.

** Contempla únicamente las operaciones pertenecientes al sector prendario



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
Remanente Neto	-357.6	-279.5	-195.1	129.3	212.9	246.2	-186.3	93.1
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	457.3	297.5	290.2	322.0	301.0	325.1	249.5	263.1
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	301.0	296.0	282.7	275.9	255.4	275.8	245.2	245.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	110.0	137.0	282.7	122.4	157.1	175.6	245.2	104.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	191.0	159.0	0.0	153.5	98.2	100.2	0.0	141.0
Estimación Preventiva por Pérdida en Valor de Inventario y para Riesgos Crediticios	156.3	1.5	7.5	46.1	45.6	49.3	4.3	18.1
Actividades de Operación	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Inversiones en Valores	-156.1	-13.1	-7.1	-85.6	67.9	55.3	169.3	203.3
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	326.2	-23.4	-760.8	-1,325.1	-448.0	-579.5	-584.7	-741.4
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	41.8	-37.1	-174.5	89.2	-10.1	-10.5	-71.9	102.8
Cambio en Inversiones Permanentes en Acciones	-2.1	-2.6	-4.3	-2.6	-1.7	-1.2	-2.3	-12.9
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	0.0	0.0	-0.2	-1.4	-1.6	0.0	0.0
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-206.8	-275.1	128.2	-166.9	-110.5	-112.7	104.0	-130.2
Cambio Pasivos Bursátiles	-1.3	198.6	96.0	1,891.0	0.0	0.0	94.0	202.0
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-87.0	-143.4	3.1	-947.7	0.0	0.0	-19.1	129.1
Cambio en Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	-26.7	180.0	1,255.9	1.8	24.7	99.7	939.2	572.8
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	26.0	76.1	-25.8	42.5	48.1	51.2	-75.7	-22.9
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	-8.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otros Pasivos Operativos	-42.0	43.9	-12.5	5.6	0.0	0.0	-6.4	0.6
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-136.0	4.0	498.2	-498.0	-431.0	-499.4	546.4	303.1
Actividades de Inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-80.4	-130.6	-454.2	-342.0	-140.0	-140.0	-385.5	-126.1
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	-80.4	-130.6	-454.2	-342.0	-140.0	-140.0	-385.5	-126.1
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-80.4	-130.6	-454.2	-342.0	-140.0	-140.0	-385.5	-126.1
Actividades de Financiamiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Movimientos de Patrimonio Contable	-8.4	-9.2	0.0	-0.0	0.0	0.0	0.0	-0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-8.4	-9.2	0.0	265.0	140.0	140.0	0.0	-0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-125.1	-117.7	139.0	-123.8	82.9	71.8	224.1	533.2
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	423.2	298.0	180.3	319.4	195.6	278.5	180.3	319.4
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	298.0	180.3	319.4	195.6	278.5	350.3	404.4	852.6

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
Resultado Neto	-357.6	-279.5	-195.1	129.3	212.9	246.2	-186.3	93.1
+ Estimaciones Preventivas	156.3	1.5	7.5	46.1	45.6	49.3	4.3	18.1
+ Depreciación y Amortización	301.0	296.0	282.7	275.9	255.4	275.8	245.2	245.0
- Castigos de Cartera	53.8	10.9	33.9	26.1	38.1	40.1	33.9	8.3
+Cambios en Cuentas por Cobrar	41.8	-37.1	-174.5	89.2	-10.1	-10.5	-71.9	102.8
+Cambios en Cuentas por Pagar	26.0	76.1	-25.8	42.5	48.1	51.2	-75.7	-22.9
FLE	113.8	46.2	-139.2	556.8	513.8	571.9	-118.3	427.8

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario base.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Balance Financiero (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
ACTIVO	5,666.3	5,732.9	6,854.4	8,124.7	8,345.2	8,639.4	6,478.7	7,829.0
DISPONIBILIDADES	298.0	180.3	319.4	253.6	200.9	70.8	404.4	852.6
INVERSIONES EN VALORES	260.1	273.2	280.2	365.8	298.0	242.7	103.9	77.0
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETA	3,407.7	3,429.6	4,182.9	5,286.8	5,619.4	6,108.9	4,010.0	4,906.1
Total Cartera de Crédito Neta	3,537.2	3,549.6	4,276.5	5,398.8	5,747.5	6,253.5	4,100.4	5,009.6
Cartera de Crédito Vigente	2,074.1	2,263.3	2,991.7	3,881.0	4,099.5	4,457.3	2,792.6	3,494.4
Créditos Prendarios	1,932.2	1,956.0	2,066.4	2,725.9	2,985.1	3,379.0	2,071.6	2,311.6
Créditos del Banco (Etapas 1 y 2)	141.9	307.2	925.3	1,155.1	1,114.5	1,078.3	721.0	1,182.8
Cartera Improductiva	1,463.1	1,286.4	1,284.8	1,517.8	1,648.0	1,796.2	1,307.8	1,515.2
Inventario de Prendas Adjudicadas	1,463.1	1,286.4	1,284.8	1,494.5	1,579.0	1,687.6	1,307.8	1,515.2
Cartera Vencida del Banco (Etapa 3)	0.0	0.0	0.0	23.3	69.0	108.6	0.0	0.0
Estimación por Pérdida en Valor de Inventario y para Riesgos Crediticios	-129.5	-120.1	-93.6	-112.0	-128.1	-144.6	-90.4	-103.4
OTRAS CUENTAS POR COBRAR¹	125.6	162.7	337.2	248.0	258.0	268.5	234.5	234.4
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE USO PROPIO	509.4	503.0	674.6	894.2	877.0	841.4	643.3	696.7
INVERSIONES PERMANENTES	7.4	10.0	14.3	16.8	18.5	19.7	12.4	27.2
DERECHOS DE USO POR ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO	439.9	467.6	477.9	487.5	497.3	507.3	477.9	477.9
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (A FAVOR)	6.8	16.1	15.3	11.5	12.9	14.6	15.9	8.6
OTROS ACTIVOS	611.4	690.4	552.8	560.6	563.1	565.5	576.3	548.6
Pagos Anticipados	25.2	34.2	49.7	3.8	4.0	4.3	19.9	4.9
Otros Activos ²	586.2	656.2	503.1	556.8	559.0	561.3	556.5	543.7
PASIVO	3,282.9	3,638.1	4,954.8	5,947.9	6,020.7	6,171.6	4,570.2	5,836.3
PASIVOS BURSÁTILES	1,487.9	1,686.5	1,782.5	3,673.5	3,673.5	3,673.5	1,780.5	1,984.4
PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	1,087.9	944.5	947.7	0.0	0.0	0.0	925.5	1,076.8
CAPTACIÓN	14.4	194.3	1,450.2	1,452.0	1,476.7	1,576.3	1,133.5	2,023.0
De Exigibilidad Inmediata	8.9	27.1	483.8	269.6	262.5	345.0	442.4	724.2
Depósitos a Plazo	5.4	167.3	966.4	1,182.4	1,214.2	1,231.3	691.2	1,298.8
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	652.8	771.1	766.5	809.0	857.1	908.3	716.5	743.6
Pasivos por Activos en Arrendamiento	444.0	486.2	507.4	524.8	561.4	600.5	507.4	507.4
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	208.8	284.9	259.1	284.2	295.7	307.7	209.2	236.2
CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	39.9	41.7	7.9	13.5	13.5	13.5	14.1	8.5
PATRIMONIO CONTABLE	2,383.4	2,094.8	1,899.6	2,176.8	2,324.4	2,467.8	1,908.5	1,992.8
Patrimonio	3,371.3	3,371.3	3,371.3	3,636.3	3,776.3	3,916.3	3,371.3	3,371.3
CAPITAL GANADO	-1,029.4	-1,301.6	-1,485.7	-1,476.6	-1,469.0	-1,465.6	-1,477.3	-1,397.9
Resultado de Ejercicios Anteriores	-677.4	-1,019.1	-1,287.5	-1,485.7	-1,473.6	-1,465.9	-1,288.0	-1,487.9
Otros Resultados Integrales	5.6	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
Remanente Neto	-357.6	-279.5	-195.1	12.1	7.6	3.4	-186.3	93.1
Participación No Controladora	41.5	25.1	14.1	17.1	17.1	17.1	14.6	19.3

¹Otras cuentas por cobrar: Deudores Diversos, Deudores por Remesas, Pasivos por Arrendamiento, IVA Pendiente de Acreditar, ISR por Recuperar, IVA por Recuperar.

²Otros Activos Misc: Activos Intangibles Relacionados a Licencias y Sistema de Software y Otros Activos (Depósitos en Garantía Principalmente).

³Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Proveedores, Provisiones Laborales, Protección Prendaria, Impuestos y Contribuciones por Pagar, Partes Relacionadas y Beneficio a los Empleados.

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario de estrés.

CUENTAS DE ORDEN	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
BIENES EN CUSTODIA	3,567.0	3,546.8	3,741.9	4,534.5	4,790.4	5,170.9	3,713.7	4,384.8
Bienes en Custodia de Créditos Vigentes	1,725.1	1,704.9	2,068.8	2,616.0	2,763.3	3,004.5	2,000.8	2,394.2
Bienes en Custodia de Créditos en Ejecución de Garantía	1,841.9	1,841.9	1,673.2	1,918.5	2,027.1	2,166.5	1,712.9	1,990.7

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario de estrés.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
Ingresos por Intereses y Comercialización	1,723.8	1,845.9	2,063.3	2,575.1	2,828.4	2,725.6	1,460.7	1,804.3
Ingresos por Intereses	1,462.6	1,487.2	1,646.2	2,028.7	2,153.3	1,864.4	1,184.1	1,411.5
Ingresos Netos por Comercialización de Bienes	261.2	358.6	417.1	546.4	675.1	861.2	276.6	392.7
Gastos por Intereses	264.6	372.5	443.0	532.5	565.2	540.0	306.0	367.0
Margen Financiero	1,459.2	1,473.4	1,620.2	2,042.6	2,263.2	2,185.6	1,154.6	1,437.3
Estimación Preventiva por Pérdida en Valor de Inventario y para Riesgos Crediticios	156.3	1.5	7.5	41.4	46.6	48.9	4.3	18.1
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	1,302.9	1,471.9	1,612.7	2,001.2	2,216.6	2,136.8	1,150.4	1,419.2
Resultado Cambiario	-2.7	-2.2	-2.8	-2.6	-2.6	-2.6	-1.2	-0.2
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	107.1	121.1	103.1	122.7	145.8	157.3	71.7	94.7
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	1,407.3	1,590.8	1,713.0	2,121.3	2,359.8	2,291.5	1,220.9	1,513.7
Gastos de Administración y Promoción	1,767.4	1,872.5	1,907.9	2,113.2	2,353.9	2,289.2	1,407.4	1,421.3
Remanente de la Operación	-360.0	-281.7	-194.9	8.1	5.9	2.2	-186.5	92.4
Participación en el Resultado de Asociadas	0.0	0.0	0.0	2.6	1.7	1.2	0.0	2.9
Remanente antes de Impuestos a la Utilidad	-360.0	-281.7	-194.9	10.7	7.6	3.4	-186.5	95.4
Impuestos a la Utilidad Causados	-2.5	-2.2	0.2	-1.5	0.0	0.0	-0.2	2.2
Remanente Neto	-357.6	-279.5	-195.1	12.1	7.6	3.4	-186.3	93.1
Otros Resultados Integrales	-0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Remanente Integral	-358.0	-279.5	-195.1	12.1	7.6	3.4	-186.3	93.1

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario de estrés.

Métricas Financieras	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
Índice de Morosidad	41.4%	36.2%	30.0%	28.1%	28.7%	28.7%	31.9%	30.2%
Índice de Morosidad Ajustado	42.2%	36.4%	30.6%	28.4%	29.0%	29.1%	32.6%	30.4%
MIN Ajustado	30.2%	36.2%	37.3%	36.8%	36.2%	33.4%	37.5%	36.1%
Índice de Eficiencia	113.0%	117.6%	110.9%	97.7%	97.8%	97.8%	113.9%	94.8%
ROA Promedio	-5.9%	-4.9%	-3.2%	0.2%	0.1%	0.0%	-4.0%	1.2%
Índice de Capitalización	60.1%	53.9%	39.7%	36.9%	38.0%	38.4%	42.2%	34.1%
Razón de Apalancamiento Ajustada	1.2	1.5	2.0	2.6	2.6	2.4	1.9	2.4
Razón de Apalancamiento Ajustada prendario**	1.5	2.0	2.2	2.4	2.6	2.5	2.2	2.2
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.0	1.0	0.8	0.9	0.9	0.9	0.8	0.8
Razón de Valores en Custodia a Cartera Total	1.0	1.0	0.9	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9
Razón de Valores en Custodia a Deuda Neta	1.8	1.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1
Razón de Valores en Custodia a Deuda Neta prendaria**	1.6	1.4	1.4	1.3	1.3	1.4	1.4	1.7
Spread de Tasas	29.9%	31.6%	34.8%	35.9%	35.3%	32.2%	34.3%	34.8%
Tasa Activa	39.9%	45.4%	47.7%	47.4%	46.2%	42.7%	47.5%	46.1%
Tasa Pasiva	10.1%	13.7%	13.0%	11.5%	11.0%	10.4%	13.2%	11.3%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario de estrés.

** Contempla únicamente las operaciones pertenecientes al sector prendario



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
Remanente Neto	-357.6	-279.5	-195.1	12.1	7.6	3.4	-186.3	93.1
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	457.3	297.5	290.2	317.3	302.0	324.7	249.5	263.1
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	301.0	296.0	282.7	275.9	255.4	275.8	245.2	245.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	110.0	137.0	282.7	122.4	157.1	175.6	245.2	104.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	191.0	159.0	0.0	153.5	98.2	100.2	0.0	141.0
Estimación Preventiva por Pérdida en Valor de Inventario y para Riesgos Crediticios	156.3	1.5	7.5	41.4	46.6	48.9	4.3	18.1
Actividades de Operación				0.0	0.0	0.0		
Cambio en Inversiones en Valores	-156.1	-13.1	-7.1	-85.6	67.9	55.3	169.3	203.3
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	326.2	-23.4	-760.8	-1,145.3	-379.2	-538.3	-584.7	-741.4
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	41.8	-37.1	-174.5	89.2	-10.1	-10.5	-71.9	102.8
Cambio en Inversiones Permanentes en Acciones	-2.1	-2.6	-4.3	-2.6	-1.7	-1.2	-2.3	-12.9
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	0.0	0.0	-0.2	-1.4	-1.6	0.0	0.0
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-206.8	-275.1	128.2	-166.9	-110.5	-112.7	104.0	-130.2
Cambio Pasivos Bursátiles	-1.3	198.6	96.0	1,891.0	0.0	0.0	94.0	202.0
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-87.0	-143.4	3.1	-947.7	0.0	0.0	-19.1	129.1
Cambio en Colaterales Vendidos o Dados en Garantía	-26.7	180.0	1,255.9	1.8	24.7	99.7	939.2	572.8
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	26.0	76.1	-25.8	42.5	48.1	51.2	-75.7	-22.9
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	-8.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otros Pasivos Operativos	-42.0	43.9	-12.5	5.6	0.0	0.0	-6.4	0.6
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-136.0	4.0	498.2	-318.2	-362.3	-458.2	546.4	303.1
Actividades de Inversión				0.0	0.0	0.0		
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-80.4	-130.6	-454.2	-342.0	-140.0	-140.0	-385.5	-126.1
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	-80.4	-130.6	-454.2	-342.0	-140.0	-140.0	-385.5	-126.1
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-80.4	-130.6	-454.2	-342.0	-140.0	-140.0	-385.5	-126.1
Actividades de Financiamiento				0.0	0.0	0.0		
Otros Movimientos de Patrimonio Contable	-8.4	-9.2	0.0	-0.0	-0.0	-0.0	0.0	-0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-8.4	-9.2	0.0	265.0	140.0	140.0	0.0	-0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-125.1	-117.7	139.0	-65.8	-52.7	-130.1	224.1	533.2
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	423.2	298.0	180.3	319.4	253.6	200.9	180.3	319.4
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	298.0	180.3	319.4	253.6	200.9	70.8	404.4	852.6

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario de estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	3T24	3T25
Resultado Neto	-357.6	-279.5	-195.1	12.1	7.6	3.4	-186.3	93.1
+ Estimaciones Preventivas	156.3	1.5	7.5	41.4	46.6	48.9	4.3	18.1
+ Depreciación y Amortización	301.0	296.0	282.7	275.9	255.4	275.8	245.2	245.0
- Castigos de Cartera	53.8	10.9	33.9	23.0	30.5	32.4	33.9	8.3
+Cambios en Cuentas por Cobrar	41.8	-37.1	-174.5	89.2	-10.1	-10.5	-71.9	102.8
+Cambios en Cuentas por Pagar	26.0	76.1	-25.8	42.5	48.1	51.2	-75.7	-22.9
FLE	113.8	46.2	-139.2	438.1	317.2	336.4	-118.3	427.8

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T25 bajo un escenario de estrés.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Glosario

Activos Productivos. Disponibilidades + Inv. en Valores + Portafolio Neto – Estimaciones Preventivas.

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

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

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

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas + Depreciación y Amortización – Castigos + Cambio en Otras Cuentas por Pagar + Cambio en Otras Cuentas por Cobrar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos Sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticios / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación. 12m + Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios 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 + Préstamos Bursátiles.

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

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*	Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022 Metodología de Calificación para Bancos (México), Febrero 2021.
Calificación anterior	HR AA con Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	12 de septiembre de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T12 - 3T25
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) proporcionada por la Casa de Empeño
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 que se pretende realizar con clave de pizarra DONDE 25L obtuvo una calificación de 'AA-.mx' por parte de Moody's Local MX S.A. de C.V., el 4 de septiembre 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 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 de 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 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, 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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS