

PCR Verum Incrementa a 'A+/M' y '1/M' Calificaciones de Value Arrendadora

Monterrey, Nuevo León (Marzo 20, 2026)

PCR Verum incrementó a 'A+/M' desde 'A/M' y a '1/M' desde '2/M' las calificaciones de riesgo contraparte de largo y corto plazo, respectivamente de Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM E.R., Value Grupo Financiero (Value Arrendadora). La Perspectiva de la calificación de largo plazo es 'Estable'.

El alza en las calificaciones de Value Arrendadora es reflejó del fortalecimiento del perfil de liquidez, el cual presenta una política de inversión y manejo de tesorería menos rígida, lo que le ha permitido un mayor mercado secundario de sus instrumentos de inversión y de mejor calidad. Adicionalmente, vemos avances en su flexibilidad financiera, generación de utilidades y sanidad de su portafolio. Las calificaciones también consideran el soporte de Value Grupo Financiero, grupo al que pertenece, el incremento considerable de sus operaciones crediticias que han debilitado sus métricas patrimoniales, aunque aún se ubican en un rango satisfactorio; así como las concentraciones por acreditado que persisten en la financiera; aunque se ubican en lo permitido dentro de la regulación.

Reforzamiento Dentro del Riesgo Mercado. Gracias a la exitosa sustitución de sus inversiones en valores realizada durante el 2025, ahora dichos papeles poseen un buen mercado secundario, con rendimiento establecido y con altas calificaciones, lo que permitiría de manera más ágil la sustitución de dicha exposición al negocio tradicional de crédito. Adicionalmente, sus vencimientos de su deuda bursátil y bancaria se encuentran razonablemente en línea con el promedio de horizonte de su portafolio y las tasas por ambos lados del balance se encuentran compaginadas. El riesgo de tipo de cambio es bajo, ya que no cuentan con operaciones crediticias significativas en otra moneda distinta al peso mexicano.

También consideramos que el riesgo de refinanciamiento ahora es bajo, debido a que la posición liquida de la Arrendadora ha tenido avances significativos respecto a la revisión anterior, gracias a dicha sustitución de sus inversiones en valores, los cuales pudieran ser utilizados para el pago de sus emisiones de deuda en caso de requerirlos (fuertes vencimientos en 2029).

Ganancias Recurrentes y al Alza. Value Arrendadora observó un crecimiento de negocio y relativamente importante penetración de mercado, lo que ha derivado a mejorar gradualmente su rentabilidad y eficiencia operativa en los últimos 24 meses. De esta manera, para el ejercicio 2025 su indicador de rentabilidad sobre activos promedio fue de 3.3% y sobre capital de 15.3%, niveles buenos y posicionándose por arriba del promedio de otras financieras no bancarias calificados por PCR Verum; de igual forma la utilidad neta mantiene una tendencia positiva y con crecimientos importantes, ubicándose en el año 2025 en Ps\$388 millones, cifra superior en un 27.2% respecto al año 2024.



PCR Verum destaca que la mejora reciente en la rentabilidad de la arrendadora podrá ser sostenida y con posibilidades de mejora, ya que el plan de expansión será significativo y consideramos que estarán acompañadas de un origenación más diversificada; sin embargo, aún puede estar afectada por costos crediticios adicionales. Las reservas creadas durante 2025 representaron un bajo 8.0% de la utilidad antes de impuestos más reservas (2024: 3.0%).

Consistentemente Bajos Índices de Cartera Vencida. El historial en cuanto a morosidad y calidad de activos en lo general ha sido bueno y mejor a los mostrados por otras empresas del sector, lo que ha sido producto de políticas conservadoras de colocación de créditos y el conocimiento que tiene la arrendadora sobre su mercado objetivo y su zona de influencia. En línea con lo anterior, durante el periodo de análisis la cartera vencida se ha mantenido inferior al 2.0% del portafolio total (2025: 0.5%); además favorablemente también, la SOFOM no ha quebrantado cartera significativa, no presenta bienes adjudicados dentro de su balance y no ha realizado reestructuras cuantiosas que haya comprometido la liquidez de la arrendadora. Si bien, la cobertura de cartera vencida resulta holgada (4T2: 368.2%), la de cartera bruta se mantiene presionada (1.7%). Asimismo, las concentraciones por acreditado continúan limitando la calidad de activos de la SOFOM.

Fuerte Crecimiento Crediticio ha Debilitado sus Niveles Patrimoniales. La razón de capital contable a activos totales al cierre del 4T25 es de 19.8%, el cual es inferior al promedio de los últimos cuatro años previos (27.4%), debido principalmente al fuerte ritmo de crecimiento dentro de sus operaciones crediticias. El indicador de apalancamiento a la misma fecha se ubicó en un moderado 4.1 veces (2024: 2.9x; 2023: 2.3x). A futuro vislumbramos que la Arrendadora continuara con su estrategia de crecimiento de sus operaciones; sin embargo, consideramos que vendrá acompañada con una buena generación de utilidades, por lo que se espera que su indicador de apalancamiento oscilaría entre 3.5x y 4.5x para el cierre del 2026 y continuando durante 2027.

Apropiada Estructura de Fondeo. A diferencia de la mayoría de las SOFOMES, el acceso al financiamiento para Value Arrendadora ha evolucionado de manera satisfactoria. Al cierre del 2025 los pasivos con costo de la compañía ascendieron a Ps\$9,965 millones y están compuestos en gran parte por la banca de desarrollo (45%). La SOFOM posee una buena diversificación en sus fuentes de fondeo, manteniendo líneas de crédito con 14 instituciones financieras nacionales y extranjeras, logrando en los últimos 12 meses la contratación de nuevas fuentes provenientes de distintos bancos comerciales; así como la ampliación de líneas existentes y mejorando sus condiciones. Además, la compañía ha sido un participante recurrente en el mercado de deuda, a través de emisiones de largo plazo (cuatro emisiones de entre Ps\$500 millones y Ps\$1,000 millones cada una). Al cierre del 2025, Value Arrendadora contaba con líneas revolventes por disponer por aproximadamente Ps\$1,500 millones.

Perspectiva ‘Estable’

La perspectiva de la calificación de largo plazo es ‘Estable’ e indica la percepción de PCR Verum con respecto a continuar observando un buen desempeño financiero, sana calidad de activos y un sostenido nivel de capital; además esperaríamos ver una disminución gradual dentro de las



concentraciones de sus mayores exposiciones de su portafolio crediticio. Sin embargo, estas pudieran disminuirse por un deterioro no esperado en su portafolio crediticio que pudiera derivarse de una colocación más agresiva sin una generación apropiada de reservas; así como por una tendencia desfavorable en su perfil financiero que reduzca su rentabilidad.

La compañía se constituyó en 1991 bajo el nombre de 'Fina Arrenda, OAC', y luego de otros cambios de nombres y domicilio en 2007, la financiera cambio su figura social a Sociedad Financiera de Objeto Múltiple y desde entonces es la que actualmente ostenta. Hoy en día es subsidiaria de Value Grupo Financiero (Value GF), con el cual mantiene vigente el Convenio Único de Responsabilidades. Value GF también participa en actividades de Casa de Bolsa, Distribución y Administración de Fondos de inversión a través de varias subsidiarias, dicho grupo le da soporte a Value Arrendadora en cuestión de sistemas, contabilidad, jurídico, recursos humanos, entre otros.

Factores ASG

Value Arrendadora cuenta con factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) alineados a Value GF, el cual en opinión de PCR Verum se ubican en un nivel Promedio. La SOFOM cumple con la regulación vigente en términos de Gobierno Corporativo y destaca la importancia que le brinda al desarrollo y cuidado de su capital humano, ofreciendo en todo momento una carrera amplia dentro de la compañía para todos sus colaboradores. De igual forma, Value Arrendadora permanece activo apoyando a asociaciones civiles de distintos lugares de México que contribuyen al bienestar de la comunidad en general y continúa comprometido en promover el desarrollo económico en el sector privado mediante la equidad social, el valor ecológico y crecimiento económico de sus acreditados, asegurando que sus inversiones no tengan impactos adversos con la naturaleza.

Metodologías Aplicadas

- Bancos y Otras Instituciones Financieras (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Analistas

Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

☎ (81) 1936-6692 Ext. 103

✉ daniel.martinez@verum.mx

Ignacio Sandoval Jáuregui

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 101

✉ ignacio.sandoval@verum.mx

Karen Montoya Ortiz

Director Asociado

☎ (81) 1936-6692 Ext. 104

✉ karen.montoya@verum.mx

Acciones de Calificación de PCR Verum

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'A/M'	'A+/M'
Corto plazo	'2/M'	'1/M'



Perspectiva

'Estable'

'Estable'

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Value Arrendadora se realizó el 7 de marzo de 2025. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2025.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

