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.

HR Ratings® Credit Rating Agency

Instituciones Financieras
3 de noviembre de 2026

ARRENCB 25
HR AAA (E)
Perspectiva Estable

Agosto 2025	Noviembre 2025	Noviembre 2026
HR AAA (E)	HR AAA (E)	HR AAA (E)
Perspectiva Estable	Perspectiva Estable	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 ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra ARRENCB 25 por un monto de P$1,000.0m

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra ARRENCB 25[1] se basa en la Mora Máxima (MM) de 25.6% que soporta en un escenario de estrés, que al compararse con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de los contratos originados y administrados por Arrendamás[2] de 1.8%, resulta en una Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) 14.2 (x) veces (vs. 27.2%, 1.9% y 14.3x en la revisión pasada). La estabilidad en la VTI se explica por la baja en la TIH de 1.9% en la revisión anterior a 1.8% en esta revisión, en donde ahora se consideran los años de 2020 a 2022 para dicho cálculo (vs. 2019 a 2021 en la revisión pasada). A su vez, han transcurrido 11 periodos del Periodo de Revolvencia, en donde se ha mostrado un adecuado comportamiento de la Emisión, al exhibir un monto acumulado de compra de cartera en los periodos transcurridos por P$877.3m, mientras que la cobranza alcanzó un monto acumulado de P$589.4m en agosto de 2026 (vs. P$490.3m y P$737.1m esperados en un escenario base; P$505.9m y P$751.9m en un escenario de estrés). Por parte del comportamiento del aforo, en los 11 meses transcurridos, el aforo se ha mostrado en niveles mínimos de 1.29x y un nivel máximo de 1.35x, así como un promedio de 1.31x, donde el Aforo requerido de Arrendamiento es de 1.33x y el Aforo requerido de Crédito es de 1.23x. Por último, los intereses pagados en los últimos 11 meses muestran un monto acumulado de P$88.4m en septiembre de 2026, lo cual es inferior a lo esperado por HR Ratings (vs. P$96.6m en un escenario base y P$100.8m en un escenario de estrés).

[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).

La emisión de CEBURS Fiduciarios cuenta con 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. El aforo de la Emisión inicial fue de 1.29x, mientras que 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. Con relación a los fondos, la Emisión cuenta con un fondo de mantenimiento por 1/12 del monto total de los gastos de mantenimiento anuales, un Fondo de Reserva de dos meses y un Fondo de Pagos Mensual con un mes adicional, con la finalidad de brindar liquidez a la Emisión en caso de ser requerido.

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 computable para el aforo.** La Emisión soporta una cobranza no realizada por mora de P$318.8m, lo que resulta con una Mora Máxima de 25.6%, equivalente al incumplimiento de 52 clientes de 196, de acuerdo con un saldo promedio por cliente de la cartera cedida.
- **Aforo de la Emisión.** El Aforo requerido de Arrendamiento es de 1.33x y el Aforo requerido 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 VPN[3] de las rentas por devengar. En línea con lo anterior, en los últimos 11 meses, el aforo se ha mostrado en niveles mínimos de 1.29x y un nivel máximo de 1.35x, así como un promedio de 1.31x.
- **Pago de intereses.** Los intereses pagados en los últimos 11 meses muestran un monto acumulado de P$88.4m, y un monto promedio de P$7.4m en agosto de 2026, lo cual es inferior a lo esperado por HR Ratings (vs. P$96.6m y P$8.1m en un escenario base; P$100.8m y P$8.4m en un escenario de estrés).
- **Compra de cartera.** La compra de cartera se ubicó con un monto acumulado de P$877.3m, así como una compra mensual promedio de P$73.1m en agosto de 2026 (vs. P$490.6m y P$44.6m esperados en un escenario base; P$505.9m y P$46.0m en un escenario de estrés). La desviación contra lo esperado para ambos escenarios se explica por la estrategia del Fideicomitente de eficientizar los diferentes fondeos que mantiene el Fideicomitente.
- **Instrumento de cobertura tipo CAP para la tasa de referencia, a un nivel de 15.0%.** La Emisión contará con un instrumento de cobertura tipo CAP, el cual se realizó con BBVA[4], entidad que cuenta con una calificación de mercado de AAA en escala local otorgada por otra agencia calificadora.

Factores Adicionales Considerados

- **Participación de un Administrador Maestro.** El Administrador Maestro de la Emisión es Linq[5], quien cuenta con una calificación de HR AM2- 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.

[3] Tasa de descuento para los flujos de contratos de arrendamiento de 10.4%
[4] BBVA México SA Institución de Banca múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
[5] Administrador de Portafolios Financieros, S.A. de C.V. (el Administrador Maestro y/o Linq).

- **Auditoría de Expedientes.** El pasado 17 de septiembre de 2026, el Administrador Maestro realizó la revisión y comprobación de 100 expedientes, los cuales revisaron que estos estén debidamente documentados y en buen estado. Con ello, el Administrador Maestro concluyó que los Derechos al Cobro se encuentran en buen estado y completos, así como un cumplimiento del 100.0% de las políticas de crédito y cobranza.

Factores que Podría Bajar la Calificación

- **Deterioro en la TIH por arriba de 5.7%.** Un deterioro en la calidad de los Derecho 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 realizó el pasado 25 de septiembre de 2025 por un monto de 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, el aforo inicial fue de 1.29x, mientras que 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 es 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 fueron emitidos por un Fideicomiso Emisor, constituido por ambas razones sociales que constituyen Arrendamás, en su carácter de Fideicomitentes, por Invex[6] como Fiduciario del Fideicomiso Emisor y por Masari[7] como Representante Común de los tenedores. Adicionalmente, se tendrá la participación de Linq como Administrador Maestro de la Emisión.

[6] Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, (Invex y/o el Fiduciario).
[7] Masari, Casa de Bolsa, S.A (Masari y /o el Representante Común).

Glosario

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.

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, Enero 2023 Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2024
Calificación anterior	HR AAA (E) / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	7 de noviembre de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	Enero 2018 – agosto 2026
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)	Calificación de Contraparte de AAA(mex) con Perspectiva Estable en escala local para BBVA México, realizada por Fitch Ratings el 12 de noviembre de 2025.
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/**

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, 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).

Partes de este documento podrían haber sido generadas total o parcialmente mediante herramientas de inteligencia artificial (IA). Dentro de HR Ratings, el uso de IA en cualquier proceso o función cuenta con la supervisión, aprobación o monitoreo de los empleados responsables, quienes responden por el uso de cualquier herramienta tecnológica y por los resultados asociados. Toda decisión relevante o crítica (de manera enunciativa mas no limitativa, la determinación, modificación, mantenimiento o retiro de una calificación) se adopta mediante intervención humana, aun cuando se hayan utilizado herramientas de IA en alguna parte del proceso; por lo tanto, la responsabilidad no se delega ni se comparte con ninguna herramienta. Adicionalmente, conforme a las políticas y procedimientos previstos en la Normatividad Interna de HR Ratings, la información o los datos utilizados por las herramientas de IA no se emplean para entrenar modelos públicos ni se ponen a disposición de entidades distintas de HR Ratings, y dichas herramientas cumplen con las políticas y procedimientos para la prevención del mal uso de información confidencial o privilegiada previstos en el Código de Conducta.

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com