

Calificación

VALARE 19 HR A+

Observación Positiva

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

Contactos

Angel García

Director de Instituciones Financieras /
ABS
Analista Responsable
angel.garcia@hrratings.com

Jorge Jiménez

Analista
jorge.jimenez@hrratings.com

Akira Hirata

Director Asociado de Instituciones
Financieras / ABS
akira.hirata@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR A+ con Observación Positiva para la emisión VALARRE 19 por \$1,000m de Value Arrendadora

La ratificación de la calificación para la Emisión¹ se basa en la calificación de contraparte de Value Arrendadora², la cual se ratificó en HR A+ con Observación Positiva, el 20 de septiembre de 2022, y puede ser consultada para mayor detalle en www.hrratings.com. Por su parte, la calificación de la Arrendadora se sustenta en el respaldo financiero explícito que obtiene por parte de Value Grupo Financiero y en la calificación de Value Casa de Bolsa³, al ser la principal subsidiaria por volumen de activos. En cuanto a su evolución financiera, la Arrendadora mantiene adecuados indicadores de solvencia al presentar un índice de capitalización de 32.5%, una razón de apalancamiento ajustada en 2.9 veces (x) y una, razón de cartera vigente a deuda neta en 1.4x al segundo trimestre del 2022 (2T22) debido a la constante generación de resultados netos, así como por el menor volumen de sus operaciones (vs. 29.9%, 3.1x y 1.3x del 2T21; 30.8%, 2.8x y 1.3x en el escenario base). Respecto al índice de morosidad y morosidad ajustada, la Arrendadora sigue manteniendo niveles de fortaleza, cerrando en 0.3% y 0.2% al 2T22 (vs. 0.1% y 0.1% al 2T21; 0.2% y 0.3% en el escenario base). En cuanto a la rentabilidad, a pesar de mostrar una disminución por un menor *spread* de tasas, este se encuentra en niveles adecuados con un ROA Promedio de 1.5% (vs. 2.4% al 2T21 y 1.8% en el escenario base). Finalmente, la Arrendadora muestra una evaluación en factores ESG en nivel *Promedio*.

La Emisión se autorizó por un monto de P\$1,000.0m (millones) al amparo del Programa de CEBURS de LP, el cual cuenta con una vigencia de 2.0 años a partir de la fecha de autorización por parte de la CNBV⁴. La Emisión se realizó a un plazo de aproximadamente 5.0 años y devenga intereses a una tasa de CETES a 182 días más una sobretasa de 2.9%. Respecto a la amortización, esta será un solo pago en la fecha de vencimiento.

Figura 1. Características de la Emisión de CEBURS de Largo Plazo

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles
Monto Autorizado de la Emisión	P\$1,000.0m o su equivalente en UDIs
Plazo de Emisión	1,820 días o aproximadamente 5.0 años
Periodicidad de Pago de Intereses	Cada 28 días
Amortización	Un solo pago en la Fecha de Vencimiento
Amortización Anticipada	El Emisor tendrá el derecho de amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles conforme se establezca en el título de la emisión correspondiente, en cuyo caso no deberá pagar a los Tenedores una indemnización o prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles
Garantía	Quirografía, es decir, sin garantía específica
Tasa de las emisiones	CETES + 2.9%
Destino de los Fondos	Prepago de Emisiones anteriores
Intermediario Colocador	Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero
Representante Común	Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva

Fuente: HR Ratings con información interna de la Arrendadora.

¹Certificados Bursátiles de Largo Plazo con clave VALARRE 19 (La Emisión).

²Value Arrendadora S.A. de C.V., SOFOM, E.R. Value Grupo Financiero (la Arrendadora y/o el Emisor).

³Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero (Value Casa de Bolsa y/o la Casa de Bolsa).

⁴ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Adecuado índice de capitalización de 32.5%, y una razón de apalancamiento de 2.9x al 2T22 (vs. 29.9% y 3.1x al 2T21).** La solvencia de la Arrendadora se mantiene en niveles adecuados derivado de la constante generación de utilidades netas, así como de la disminución en el volumen de sus activos.
- **Sana calidad de cartera, con un índice de morosidad y de morosidad ajustada de 0.3% y 0.2% (vs. 0.1% y 0.1% al 2T21).** Los indicadores se mantienen en niveles de fortaleza, marcando la prioridad de la Arrendadora a la cobranza y seguimiento de su cartera.
- **Adecuada rentabilidad con un ROA Promedio de 1.5% (vs. 2.4% al 2T21).** La disminución en la rentabilidad de la Arrendadora se debe al aumento en los gastos de administración, por el cambio de reforma laboral, sin embargo, se mantiene en niveles buenos.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Estabilidad en el índice de capitalización.** Se espera que, mediante la continua generación de utilidades y la estabilidad de crecimiento de los activos sujetos a riesgo, el perfil de solvencia se observe en niveles de 30.8% a fin de año.
- **Estabilidad en los indicadores de morosidad y morosidad ajustada.** Se espera que la Arrendadora mantenga su calidad de la cartera y eficacia de la cobranza, manteniendo niveles sólidos en los indicadores.
- **Crecimiento de su portafolio, con un nivel anual promedio de 4.1% para los siguientes tres años.** Se espera que la Arrendadora mantenga un aumento moderado conforme se realice la colocación de cartera y de arrendamiento puro.

Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo de Value Grupo Financiero.** Al ser subsidiaria del Grupo Financiero, se tiene una obligación solidaria explícita. La principal subsidiaria por monto de activos es Value Casa de Bolsa, la cual cuenta con una calificación de HR A+ y HR1 en Observación Positiva, determinada el 17 de agosto de 2022.
- **Análisis ESG Promedio por parte de la Arrendadora.** HR Ratings considera que La Arrendadora se encuentra en un nivel promedio general, dentro de los sectores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
- **Adecuado perfil de liquidez.** Esto se observa en las brechas de liquidez ponderadas a activos y pasivos de 42.5% y a capital de 20.6% al 2T22. Este comportamiento se observa en los distintos plazos, en los cuales los activos mantienen un vencimiento mayor al de pasivos.
- **Mayor diversificación en sus clientes principales, respecto al capital contable a 1.3x al 2T22 (vs. 1.6x al 2T21).** La Arrendadora ha mostrado una disminución en su concentración por cliente en los últimos años, lo cual se considera positivo al disminuir la sensibilidad ante la falta de pago por parte de alguno de ellos.

Factores que Podrían Modificar la Calificación

- **Modificación en la calificación de Value Casa de Bolsa.** La calificación de la Arrendadora depende directamente de la subsidiaria por ser la principal del Grupo, por lo que cualquier movimiento en la calificación de la Casa de Bolsa implicaría un impacto en la Arrendadora.

Anexo – Escenario Base

Balance: Value Arrendadora		Anual						Trimestral	
Escenario Base		2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
ACTIVO		6,023.2	6,351.9	6,638.8	6,754.8	7,468.2	7,826.2	6,639.5	5,960.4
Disponibilidades		156.0	65.5	209.8	198.5	161.4	148.4	183.5	180.0
Inversiones en Valores		423.1	294.1	46.4	242.9	273.4	301.1	166.4	349.5
Títulos para Negociar		423.1	294.1	46.4	242.9	273.4	301.1	166.4	349.5
Deudores por Reporto (Saldo Deudor)		90.6	5.6	65.0	87.5	103.3	113.3	0.0	191.6
Derivados		1.1	0.6	0.3	0.2	0.3	0.4	0.7	0.1
Total Cartera de Crédito Neta		3,423.0	3,281.5	3,937.7	3,739.6	4,208.4	4,322.2	3,645.1	3,355.4
Cartera de Crédito		3,482.0	3,336.5	3,994.7	3,802.1	4,270.7	4,393.7	3,715.3	3,412.3
Cartera de Crédito Vigente		3,469.7	3,330.7	3,987.6	3,793.3	4,263.8	4,385.1	3,710.7	3,403.3
Cartera de Crédito Vencida		12.3	5.8	7.1	8.7	6.9	8.6	4.6	9.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios		-59.1	-54.9	-57.0	-62.5	-62.3	-71.5	-70.2	-56.9
Otras Cuentas por Cobrar ¹		340.8	483.3	277.0	255.5	290.3	338.8	641.3	158.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo		1,144.6	1,762.5	1,609.1	1,694.8	1,842.5	1,952.8	1,487.0	1,312.6
Otros Activos ²		443.9	458.7	493.4	535.8	588.7	649.4	515.4	413.2
PASIVO		4,667.2	4,851.4	5,035.9	5,039.2	5,601.5	5,757.9	4,997.9	4,272.4
Pasivos Bursátiles		1,001.5	1,001.4	1,001.8	1,005.9	1,005.9	1,005.9	1,001.6	1,005.9
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos		3,106.3	3,401.8	3,542.2	3,464.7	3,960.4	4,028.7	3,469.8	2,963.6
De Corto Plazo		1,590.8	2,015.0	2,044.0	1,930.6	2,212.5	2,307.5	1,912.2	1,678.8
De Largo Plazo		1,515.5	1,386.8	1,498.3	1,534.1	1,747.9	1,721.2	1,557.6	1,284.9
Otras Cuentas por Pagar ³		474.5	379.1	444.4	493.2	558.3	646.5	465.9	235.0
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)		40.2	22.5	5.1	29.0	30.0	29.8	17.0	17.0
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados		44.6	46.6	42.4	46.4	46.9	47.0	43.6	50.7
CAPITAL CONTABLE		1,356.1	1,500.4	1,602.9	1,715.6	1,866.7	2,068.3	1,641.6	1,688.1
Capital Contribuido		414.6	414.6	414.6	414.6	414.6	414.6	414.6	414.6
Capital Ganado		941.4	1,085.8	1,188.3	1,301.0	1,452.1	1,653.7	1,227.0	1,273.5
Reservas de Capital		60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0
Resultado de Ejercicios Anteriores		688.2	854.4	1,025.9	1,128.4	1,241.0	1,392.1	1,073.8	1,128.4
Resultado Neto		193.3	171.5	102.5	112.6	151.1	201.6	93.2	85.2
Deuda Neta		3,527.6	4,043.0	4,287.5	4,029.0	4,531.2	4,584.9	4,120.7	3,439.9
Portafolio Total (Carter Total + Arrendamiento Puro)		4,626.7	5,005.6	5,291.0	5,184.1	5,762.8	5,944.7	5,202.4	4,724.9

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario base.

1. Otras cuentas por cobrar: Impuestos a favor, seguros a favor, otras cuentas por cobrar.

2. Otros Activos: Comisiones de publicaciones, renta de bodegas, servicio de venta y líneas bancarias, seguros financieros y gastos financiados en arrendamiento puro.

3. Otras cuentas por pagar: Acreedores por adquisición de activos, depósitos en garantía, entre otros.



**Credit
Rating
Agency**

VALARRE 19

Emisión de CEBURS de LP
Value Arrendadora

HR A+

A NRSRO Rating*

Instituciones Financieras
22 de septiembre de 2022

Estado de Resultados: Value Arrendadora							Acumulado	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Ingresos por Intereses y Rentas	753.6	834.7	748.3	764.8	908.8	961.4	386.5	369.0
Ingresos por Intereses	498.0	465.4	365.2	366.3	427.0	431.6	172.9	248.1
Ingresos por Arrendamiento Operativo	255.6	369.4	383.2	398.5	481.8	529.8	213.7	121.0
Gastos por Intereses y Depreciación	452.4	395.7	356.7	354.3	455.1	446.5	170.2	205.8
Gastos por Intereses	452.4	395.7	356.7	354.3	455.1	446.5	170.2	205.8
Margen Financiero	301.2	439.0	391.6	410.5	453.6	514.8	216.4	163.3
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	0.3	10.9	2.1	9.4	10.1	15.6	17.2	-0.1
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	300.9	428.1	389.5	401.1	443.5	499.2	199.2	163.4
Comisiones y Tarifas Cobradas	28.3	53.6	55.4	34.9	46.8	51.3	30.7	4.6
Comisiones y Tarifas Pagadas	5.0	4.9	4.6	6.7	7.2	7.6	2.4	6.6
Resultado por Intermediación	64.1	-27.4	12.5	15.4	20.8	28.0	11.1	-10.6
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	91.1	115.9	171.5	240.1	278.3	330.5	52.5	143.7
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	479.4	565.4	624.4	684.8	782.2	901.5	291.0	294.5
Gastos de Administración y Promoción	232.9	325.3	470.2	519.1	572.1	626.9	184.2	203.0
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	246.4	240.1	154.2	165.7	210.2	274.6	106.8	91.4
Impuestos a la Utilidad Causados	33.5	93.6	62.5	67.4	78.0	102.2	13.6	6.3
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	19.6	-24.9	-10.8	-14.4	-19.0	-29.2	0.0	0.0
Resultado Neto	193.3	171.5	102.5	112.6	151.1	201.6	93.2	85.2

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario base.

Métricas Financieras	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Índice de Morosidad	0.4%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.3%
Índice de Morosidad Ajustado	0.4%	0.6%	0.2%	0.3%	0.4%	0.3%	0.1%	0.2%
MIN Ajustado	6.1%	8.1%	7.1%	7.3%	7.6%	8.0%	7.6%	6.4%
Índice de Cobertura	4.8	9.4	8.0	7.2	9.1	8.4	15.1	6.4
Índice de Eficiencia	48.6%	56.4%	75.1%	74.8%	72.2%	68.4%	60.4%	79.8%
ROA Promedio	3.4%	2.8%	1.6%	1.8%	2.2%	2.7%	2.4%	1.5%
Índice de Capitalización	26.3%	28.3%	29.2%	30.8%	30.4%	32.7%	29.9%	32.5%
Razón de Apalancamiento Ajustada	3.6	3.3	3.1	2.8	2.9	2.9	3.1	2.9
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	1.4
Spread de Tasas	4.7%	6.5%	5.7%	5.7%	5.9%	6.4%	6.4%	4.3%
Tasa Activa	15.3%	15.8%	13.7%	13.9%	15.6%	15.5%	14.5%	13.2%
Tasa Pasiva	10.7%	9.3%	8.0%	8.2%	9.7%	9.0%	8.1%	9.0%

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

Estado de Flujo de Efectivo: Value Arrendadora							Acumulado	
Escenario Base	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Resultado Neto	193.3	171.5	102.5	112.6	151.1	201.6	93.2	85.2
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	0.3	10.9	2.1	9.4	10.1	15.6	17.2	-0.1
Provisiones	0.3	10.9	2.1	9.4	10.1	15.6	17.2	-0.1
Actividades de Operación								
Cambio en Inversiones en Valores	152.5	129.0	247.7	-196.5	-30.5	-27.7	127.7	-303.1
Cambio en Deudores por Reporto	-90.1	85.0	-59.4	-22.4	-15.8	-10.0	5.6	-126.6
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-221.1	130.5	-658.2	188.7	-479.0	-129.3	-380.8	582.4
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	15.5	-142.5	206.3	21.5	-34.7	-48.5	-158.0	119.1
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-111.8	-14.8	-34.7	-42.3	-52.9	-60.7	-56.7	80.2
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	184.2	295.5	140.4	-77.5	495.7	68.4	67.9	-578.6
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	19.6	-17.7	-17.5	23.9	1.1	-0.2	-5.6	11.9
Cambio en Otros Pasivos Operativos	-9.6	2.0	-4.2	4.0	0.5	0.0	-2.9	8.4
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	93.5	372.1	-113.6	-47.7	-50.7	-120.0	-315.8	-411.3
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-283.8	-617.9	153.4	-85.7	-147.7	-110.3	275.5	296.5
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	-283.8	-617.9	153.4	-16.3	-37.5	-51.4	275.5	296.5
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-283.8	-617.9	153.4	-85.7	-147.7	-110.3	275.5	296.5
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo	-0.0	-27.1	0.0	-0.0	0.0	0.0	48.0	-0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-0.0	-27.1	0.0	-0.0	0.0	0.0	48.0	-0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3.3	-90.5	144.3	-11.3	-37.1	-13.1	118.0	-29.8
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	152.7	156.0	65.5	209.8	198.5	161.4	65.5	209.8
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	156.0	65.5	209.8	198.5	161.4	148.4	183.5	180.0

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Resultado Neto	193.3	171.5	102.5	112.6	151.1	201.6	93.2	85.2
+ Estimaciones Preventivas	0.3	10.9	2.1	9.4	10.1	15.6	17.2	-0.1
+ Depreciación y Amortización	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	15.5	-142.5	206.3	21.5	-34.7	-48.5	-158.0	119.1
+Cambios en Cuentas por Pagar	153.8	-95.4	65.3	48.8	65.1	88.2	86.8	-209.4
FLE	362.8	-55.6	376.1	192.4	191.6	256.9	39.2	-5.2

Anexo – Escenario Estrés

Balance: Value Arrendadora				Anual			Trimestral	
Escenario Estrés	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
ACTIVO	6,023.2	6,351.9	6,638.8	5,813.9	6,053.2	6,409.7	6,639.5	5,960.4
Disponibilidades	156.0	65.5	209.8	173.9	114.1	92.3	183.5	180.0
Inversiones en Valores	423.1	294.1	46.4	174.4	201.3	201.0	166.4	349.5
Títulos para Negociar	423.1	294.1	46.4	174.4	201.3	201.0	166.4	349.5
Deudores por Reporto (Saldo Deudor)	90.6	5.6	65.0	82.5	90.5	91.9	0.0	191.6
Derivados	1.1	0.6	0.3	0.2	0.3	0.4	0.7	0.1
Total Cartera de Crédito Neta	3,423.0	3,281.5	3,937.7	3,118.0	3,479.7	3,716.8	3,645.1	3,355.4
Cartera de Crédito	3,482.0	3,336.5	3,994.7	3,656.1	3,969.9	4,214.6	3,715.3	3,412.3
Cartera de Crédito Vigente	3,469.7	3,330.7	3,987.6	3,579.6	3,891.1	4,135.4	3,710.7	3,403.3
Cartera de Crédito Vencida	12.3	5.8	7.1	76.5	78.8	79.2	4.6	9.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-59.1	-54.9	-57.0	-538.1	-490.2	-497.8	-70.2	-56.9
Otras Cuentas por Cobrar ¹	340.8	483.3	277.0	197.4	163.4	205.2	641.3	158.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo	1,144.6	1,762.5	1,609.1	1,556.4	1,492.6	1,591.0	1,487.0	1,312.6
Otros Activos ²	443.9	458.7	493.4	511.3	511.3	511.3	515.4	413.2
PASIVO	4,667.2	4,851.4	5,035.9	4,591.9	4,842.3	5,180.2	4,997.9	4,272.4
Pasivos Bursátiles	1,001.5	1,001.4	1,001.8	1,005.9	1,005.9	1,005.9	1,001.6	1,005.9
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	3,106.3	3,401.8	3,542.2	2,989.3	3,151.2	3,381.2	3,469.8	2,963.6
De Corto Plazo	1,590.8	2,015.0	2,044.0	1,629.4	1,763.8	1,928.8	1,912.2	1,678.8
De Largo Plazo	1,515.5	1,386.8	1,498.3	1,359.9	1,387.4	1,452.5	1,557.6	1,284.9
Otras Cuentas por Pagar ³	474.5	379.1	444.4	517.9	597.3	694.9	465.9	235.0
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	40.2	22.5	5.1	26.6	26.6	26.6	17.0	17.0
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	44.6	46.6	42.4	52.2	61.3	71.6	43.6	50.7
CAPITAL CONTABLE	1,356.1	1,500.4	1,602.9	1,222.0	1,210.8	1,229.5	1,641.6	1,688.1
Capital Contribuido	414.6	414.6	414.6	414.6	414.6	414.6	414.6	414.6
Capital Ganado	941.4	1,085.8	1,188.3	807.4	796.2	814.9	1,227.0	1,273.5
Reservas de Capital	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0
Resultado de Ejercicios Anteriores	688.2	854.4	1,025.9	1,128.4	747.5	736.3	1,073.8	1,128.4
Resultado Neto	193.3	171.5	102.5	-380.9	-11.2	18.7	93.2	85.2
Deuda Neta	3,527.6	4,043.0	4,287.5	3,646.8	3,841.4	4,093.5	4,120.7	3,439.9
Portafolio Total (Carter Total + Arrendamiento Puro)	4,626.7	5,005.6	5,291.0	4,899.7	5,112.1	5,403.8	5,202.4	4,724.9

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario estrés.

1. Otras cuentas por cobrar: Impuestos a favor, seguros a favor, otras cuentas por cobrar.

2. Otros Activos: Comisiones de publicaciones, renta de bodegas, servicio de venta y líneas bancarias, seguros financieros y gastos financiados en arrendamiento puro.

3. Otras cuentas por pagar: Acreedores por adquisición de activos, depósitos en garantía, entre otros.



**Credit
Rating
Agency**

VALARRE 19

Emisión de CEBURS de LP
Value Arrendadora

HR A+

A NRSRO Rating*

Instituciones Financieras
22 de septiembre de 2022

Estado de Resultados: Value Arrendadora							Acumulado	
Escenario Estrés	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Ingresos por Intereses y Rentas	753.6	834.7	748.3	736.1	811.5	832.4	386.5	369.0
Ingresos por Intereses	498.0	465.4	365.2	339.0	484.7	480.5	172.9	248.1
Ingresos por Arrendamiento Operativo	255.6	369.4	383.2	397.1	326.8	351.9	213.7	121.0
Gastos por Intereses y Depreciación	452.4	395.7	356.7	348.0	404.6	411.6	170.2	205.8
Gastos por Intereses	452.4	395.7	356.7	348.0	404.6	411.6	170.2	205.8
Margen Financiero	301.2	439.0	391.6	388.1	406.9	420.8	216.4	163.3
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	0.3	10.9	2.1	531.2	83.6	39.4	17.2	-0.1
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	300.9	428.1	389.5	-143.1	323.3	381.3	199.2	163.4
Comisiones y Tarifas Cobradas	28.3	53.6	55.4	34.6	44.1	46.3	30.7	4.6
Comisiones y Tarifas Pagadas	5.0	4.9	4.6	6.7	7.2	7.6	2.4	6.6
Resultado por Intermediación	64.1	-27.4	12.5	15.4	20.8	28.0	11.1	-10.6
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	91.1	115.9	171.5	228.5	177.3	177.4	52.5	143.7
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	479.4	565.4	624.4	128.7	558.3	625.4	291.0	294.5
Gastos de Administración y Promoción	232.9	325.3	470.2	503.3	569.5	591.7	184.2	203.0
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	246.4	240.1	154.2	-374.6	-11.2	33.7	106.8	91.4
Impuestos a la Utilidad Causados	33.5	93.6	62.5	6.3	0.0	14.0	13.6	6.3
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	19.6	-24.9	-10.8	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0
Resultado Neto	193.3	171.5	102.5	-380.9	-11.2	18.7	93.2	85.2

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario estrés.

Métricas Financieras	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Índice de Morosidad	0.4%	0.2%	0.2%	2.1%	2.0%	1.9%	0.1%	0.3%
Índice de Morosidad Ajustado	0.4%	0.6%	0.2%	3.4%	5.1%	2.6%	0.1%	0.2%
MIN Ajustado	6.1%	8.1%	7.1%	-2.7%	6.1%	6.9%	7.6%	6.4%
Índice de Cobertura	4.8	9.4	8.0	7.0	6.2	6.3	15.1	6.4
Índice de Eficiencia	48.6%	56.4%	75.1%	76.3%	88.7%	89.0%	60.4%	79.8%
ROA Promedio	3.4%	2.8%	1.6%	-6.3%	-0.2%	0.3%	2.4%	1.5%
Índice de Capitalización	26.3%	28.3%	29.2%	25.9%	24.5%	23.6%	29.9%	32.5%
Razón de Apalancamiento Ajustada	3.6	3.3	3.1	3.0	4.1	4.1	3.1	2.9
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.3	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	1.4
Spread de Tasas	4.7%	6.5%	5.7%	5.3%	5.4%	5.4%	6.4%	4.3%
Tasa Activa	15.3%	15.8%	13.7%	13.7%	15.4%	15.0%	14.5%	13.2%
Tasa Pasiva	10.7%	9.3%	8.0%	8.4%	9.9%	9.6%	8.1%	9.0%

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



**Credit
Rating
Agency**

VALARRE 19

Emisión de CEBURS de LP Value Arrendadora

HR A+

A NRSRO Rating*

Instituciones Financieras
22 de septiembre de 2022

Estado de Flujo de Efectivo: Value Arrendadora							Acumulado	
Escenario Estrés	2019	2020	Anual				2T21	2T22
Resultado Neto	193.3	171.5	102.5	-380.9	-11.2	18.7	93.2	85.2
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	0.3	10.9	2.1	531.2	83.6	39.4	17.2	-0.1
Provisiones	0.3	10.9	2.1	531.2	83.6	39.4	17.2	-0.1
Actividades de Operación								
Cambio en Inversiones en Valores	152.5	129.0	247.7	-127.9	-27.0	0.4	127.7	-303.1
Cambio en Deudores por Reporto	-90.1	85.0	-59.4	-17.4	-8.1	-1.4	5.6	-126.6
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-221.1	130.5	-658.2	288.5	-445.3	-276.6	-380.8	582.4
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	15.5	-142.5	206.3	79.7	34.0	-41.8	-158.0	119.1
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-111.8	-14.8	-34.7	-17.9	0.0	0.0	-56.7	80.2
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	184.2	295.5	140.4	-553.0	161.9	230.0	67.9	-578.6
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	19.6	-17.7	-17.5	21.5	0.0	0.0	-5.6	11.9
Cambio en Otros Pasivos Operativos	-9.6	2.0	-4.2	9.9	9.1	10.2	-2.9	8.4
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	93.5	372.1	-113.6	-239.0	-196.0	18.3	-315.8	-411.3
Actividades de Inversión								
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-283.8	-617.9	153.4	52.7	63.8	-98.3	275.5	296.5
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	-283.8	-617.9	153.4	-16.3	-37.5	-51.4	275.5	296.5
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-283.8	-617.9	153.4	52.7	63.8	-98.3	275.5	296.5
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo	-0.0	-27.1	0.0	-0.0	0.0	0.0	48.0	-0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-0.0	-27.1	0.0	-0.0	0.0	0.0	48.0	-0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3.3	-90.5	144.3	-35.9	-59.8	-21.9	118.0	-29.8
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	152.7	156.0	65.5	209.8	173.9	114.1	65.5	209.8
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	156.0	65.5	209.8	173.9	114.1	92.3	183.5	180.0

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

*Proyecciones realizadas a partir del 3T22 bajo un escenario estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2T21	2T22
Resultado Neto	193.3	171.5	102.5	-380.9	-11.2	18.7	93.2	85.2
+ Estimaciones Preventivas	0.3	10.9	2.1	531.2	83.6	39.4	17.2	-0.1
+ Depreciación y Amortización	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	15.5	-142.5	206.3	79.7	34.0	-41.8	-158.0	119.1
+Cambios en Cuentas por Pagar	153.8	-95.4	65.3	73.5	79.4	97.6	86.8	-209.4
FLE	362.8	-55.6	376.1	303.5	185.9	114.0	39.2	-5.2

Glosario de Arrendadoras

Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas

Activos Sujetos a Riesgo. Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta.

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

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

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

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

Deuda Neta. Préstamos Bancarios – Disponibilidades – Inversiones en Valores

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

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.

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 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

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

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Capital Contable 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.



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

VALARRE 19

Emisión de CEBURS de LP
Value Arrendadora

HR A+

Instituciones Financieras
22 de septiembre de 2022

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Operaciones

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

VALARRE 19

Emisión de CEBURS de LP Value Arrendadora

HR A+

A NRSRO Rating*

Instituciones Financieras
22 de septiembre de 2022

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios Generales Metodológicos (México), Enero 2022

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

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.

Calificación anterior	HR A+ / Observación Positiva
Fecha de última acción de calificación	22 de agosto de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T19 – 2T22
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por PWC proporcionada por la Arrendadora.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

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), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (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).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, 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 de México S.A. de C.V. (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, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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 y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings 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 lo anterior, 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 (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 (o el equivalente en otra moneda).