Comunicado de Prensa

PCR Verum Ratifica Calificaciones de Arrendadora Actinver en ‘AA-/M’; Perspectiva ‘Estable’

Monterrey, Nuevo León (Agosto 11, 2025)

PCR Verum ratificó las calificaciones de Riesgo Contraparte de ‘AA-/M’ y ‘1+/M’ para el largo y corto plazo de Arrendadora Actinver, S.A. de C.V. (Arrendadora Actinver), respectivamente. Asimismo, se ratificó la calificación de la emisión de Certificados Bursátiles ‘ARREACT 22’ en ‘AA-/M’, cuyo vencimiento será el próximo noviembre del 2025. Además, se afirmó la calificación de ‘1+/M’ a la porción de corto plazo del Programa de Certificados Bursátiles Dual. La perspectiva de las calificaciones de largo plazo permanece ‘Estable’.

Las calificaciones de Arrendadora Actinver reflejan la fortaleza del soporte que recibiría por parte de Corporación Actinver, ya que la Arrendadora es estratégicamente importante para la Corporación y además ha generado importantes sinergias de operación y financieras, que se ha traducido en una buena y recurrente base de negocio, adecuada flexibilidad y favorables condiciones de fondeo. Por su parte, Arrendadora Actinver muestra un mejorado desempeño financiero, que ha favorecido sus niveles patrimoniales en los últimos periodos; además de presentar amplios niveles de liquidez y un adecuado control de cartera vencida. Adicionalmente persisten las elevadas concentraciones por acreditado que lo exponen a riesgos particulares y está en un entorno de fuerte competencia.

Satisfactorios Indicadores de Rentabilidad. Su buena estructura de activos productivos, aunada al aprovechamiento de la capacidad de colocación de deuda en el mercado en condiciones favorables, ha sido factor para mantener satisfactorios márgenes de interés y acordes a su apetito de riesgo (superiores al 3% respecto a sus activos totales en los últimos cinco años). Si bien, sus cargos por provisiones y castigos aún presionan su rentabilidad, éstos muestran un mejor comportamiento respecto a los periodos previos. La utilidad neta acumulada a junio de 2025 fue de Ps$61 millones (2024: Ps$98 millones), arrojando indicadores de rentabilidad sobre activos y capital promedio de 2.0% y 11.5%, respectivamente; niveles similares a los presentados a otras instituciones financieras no bancarias calificadas por PCR Verum.

PCR Verum prevé observar niveles de desempeño parecidos a los actuales, incluso con alguna mejoría, ante la proyección por parte de la administración de captar mayor cartera en nichos de mercado similares. Si bien, esto pudiera fortalecer su composición de ingresos, consideramos que reflejaría riesgos adicionales, principalmente en su estructura financiera y posibles mayores requerimientos de reservas crediticias.

Fortalecidos Niveles Patrimoniales. Con una razón de capital a activos totales al segundo trimestre de 2025 en 17.7% (promedio 2020 – 2024: 14.0%), PCR Verum considera que Arrendadora Actinver posee ahora un nivel patrimonial favorable. La compañía ha mostrado un crecimiento apropiado y consistente en su capital, derivado por la combinación de la retención total de sus utilidades y de la disminución de sus operaciones crediticias en periodos recientes.

Por su parte, el indicador de apalancamiento a junio 2025 se ubicó en un manejable 4.6 veces (2T24: 5.1x). En el futuro cercano se espera que dicho indicador se mantenga en rangos similares, ante la combinación de mayores operaciones crediticias y de aportaciones adicionales de Corporativo Actinver en el caso de requerirlos. A medida que madure el portafolio, esperaríamos que las utilidades tomen mayor relevancia en la composición del capital.

Índices de Morosidad Controlados ante Desafiante Entorno. A pesar del retador entorno económico y operativo, la calidad de activos de Arrendadora Actinver continúa siendo adecuada. Su índice de cartera vencida representó al cierre del primer semestre del 2025 un moderado 3.2% (saldos insolutos), similar a lo presentado en otras financieras similares; además, las estimaciones representan 1.1x el saldo insoluto del portafolio vencido. Positivamente también, la exposición del capital se encuentra parcialmente mitigada por los razonables esquemas de garantías que incluyen hipotecarias, prendarias sobre maquinaria y derechos de cobro.

El portafolio crediticio muestra una adecuada diversificación por sector económico; sin embargo, las concentraciones por cliente son altas. A marzo de 2025 los principales 10 acreditados representaron 41.1% de la cartera financiada y 2.0x el patrimonio de Arrendadora Actinver, exponiendo a la entidad ante el deterioro de cualquiera de estas exposiciones, aunque si hemos visto una mejora gradual en meses recientes. Es importante mencionar que la compañía continúa esforzándose en incluir un mayor número de acreditados y así diluir aún más sus concentraciones en el mediano plazo.

Destacada Capacidad para Acceder al Financiamiento de Mercado. Consideramos que a pesar de los riesgos de sensibilidad en la confianza del mercado, la entidad ha mostrado capacidad para gestionar satisfactoriamente el riesgo de refinanciamiento y mantener un perfil de fondeo apropiado. Adicionalmente, la arrendadora ha logrado mejorar paulatinamente su perfil de vencimientos de deuda bursátil mediante emisiones de deuda cada vez a mayor plazo (emisiones de corto plazo a 365 días); sin embargo, aún consideramos que existe una brecha amplia entre los plazos de dichos vencimientos y el plazo promedio de su cartera, ya que Arrendadora Actinver presenta vencimientos a Ps$4,850 millones (toda su deuda bursátil) en menos de 12 meses y la mayoría de sus vencimientos de cartera son mayor plazo.

Lo que mitiga ampliamente el descalce en plazo existente, es la destacada capacidad de la compañía en acceder recurrentemente al financiamiento de mercado (soporte de Corporación Actinver) y su histórica posición fuerte de liquidez; además de que actualmente posee fuentes de financiamiento disponibles con seis bancos nacionales (incluyendo la del Grupo) cercanas a Ps$2,000 millones, equivalentes aproximadamente al 40% del total de su deuda bursátil.

Buena Posición de Liquidez. Las disponibilidades representan un buen 7.2%% de sus activos totales y 9.4% de sus pasivos con costo. Se esperaría que paulatinamente disminuyan dichos niveles ante el esperado crecimiento de sus operaciones crediticias.

Perspectiva

La perspectiva de las calificaciones de largo plazo es 'Estable'. Las calificaciones podrían reducirse por una disminución en la disponibilidad y/o propensión de soporte por parte de su casa matriz. Asimismo, movimientos en las calificaciones de Corporación Actinver podrían provocar movimientos paralelos en la de Arrendadora Actinver.

Arrendadora Actinver le anteceden las operaciones de Pure Leasing, S.A. de C.V. (iniciando operaciones en 2001), de la cual en 2011 fueron adquiridas el 51% de sus acciones por parte de Actinver y el 49% restante en 2014. La actividad principal de la compañía es celebrar contratos de créditos directos (estructurados), arrendamientos financieros y en menor medida arrendamiento puro, para personas morales o físicas con actividad empresarial. La arrendadora continua con una participación en el financiamiento de productos dentro de los sectores que tradicionalmente opera, principalmente del sector transporte, construcción, industria, entre otros.

Criterios ESG

Arrendadora Actinver cuenta con factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza alineados a Corporación Actinver, el cual consideramos que es un nivel Apropiado. La Arrendadora opera de acuerdo con las mejores prácticas 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.

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 Asociado
(81) 1936-6692 Ext. 105
ignacio.sandoval@verum.mx

Jesús Hernández de la Fuente
Director Asociado
(81) 1936-6692 Ext. 104
jesus.hernandez@verum.mx

Acciones de Calificación de PCR Verum

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'AA-/M'	'AA-/M'
Corto plazo	'1+/M'	'1+/M'
Certificados Bursátiles de LP	'AA-/M'	'AA-/M'
Certificados Bursátiles de CP	'1+/M'	'1+/M'
Perspectiva	'Estable'	'Estable'

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas, Certificados Bursátiles de Largo Plazo y la porción de corto plazo del Programa de Certificados Bursátiles Dual se realizaron el pasado 29 de mayo de 2024. 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 30 de junio 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.