

FECHA: 25/05/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	DOCUFOR
RAZÓN SOCIAL	MEXARREND, S.A.P.I. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR A con Perspectiva Estable y de HR2 para Mexarrend

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (25 de mayo de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR A con Perspectiva Estable y de HR2 para Mexarrend

La ratificación de la calificación para Mexarrend se basa en el adecuado desempeño y crecimiento del portafolio de arrendamiento en los últimos 12m, así como por la naturaleza extraordinaria de los impactos en la capitalización y rentabilidad, mismos que no representaron salidas de efectivo para la Arrendadora. En este sentido, la baja rentabilidad del ejercicio de 2019 corresponde principalmente al reconocimiento de gastos diferidos y rompimiento de derivados de cobertura asociados al prepago de las emisiones de Senior Notes de 2017. Mientras tanto, el impacto en el capital observado al 1T20 corresponde a la valuación de derivados de cobertura cambiaria para la deuda en dólares, mismo que esperamos que sea transitoria; además, se muestra un índice de capitalización ajustado, el cual elimina el efecto de valuación de derivados en el capital, mostrando así un nivel adecuado. Tomando en cuenta lo anterior, HR Ratings considera que la operación de Mexarrend se mantiene en niveles adecuados. Los principales supuestos y resultados se encuentran en la siguiente tabla incluida en el documento adjunto.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Rentabilidad por debajo de nuestras expectativas con un ROA y ROE Promedio de 0.0% y -0.2% al 1T20 (vs. 1.1% y 6.8% al 1T19). A pesar de mostrar una mejora en el MIN Ajustado y en el margen de operación en los últimos 12m, la utilidad se vio fuertemente afectada por los movimientos asociados al prepago de las Senior Notes emitidas en 2017.

Adecuados niveles del índice de capitalización ajustada, que cerró en 18.9% al 1T20 (vs. 25.0% al 1T19). A pesar de que el capital contable muestra un impacto considerable por el efecto de valuación de instrumentos derivados, al ajustar las métricas de solvencia, se observan adecuados niveles de capitalización, aunque con una tendencia decreciente derivado del crecimiento de la cartera

Adecuada calidad del portafolio al cerrar con un índice de morosidad ajustado de 6.2% al 1T20 (vs. 6.5% al 1T19 y 7.5% en un escenario base). El portafolio de arrendamiento continúa mostrando un adecuado comportamiento, derivado de los procesos de cobranza y seguimiento de Mexarrend, así como por los procesos de recuperación de activos para clientes emproblemados.

Expectativas para Periodos Futuros

Bajo crecimiento en el portafolio hacia 2020 derivado de la situación económica actual. A pesar de la fuerte estrategia de crecimiento que Mexarrend había presentado en el pasado, se esperaría alcanzar un portafolio por P\$8,118.8m para 2020 derivado de las condiciones económicas actuales.

Recuperación paulatina de los niveles de rentabilidad para los periodos futuros. A pesar de que en 2020 esperamos que la rentabilidad se mantenga en niveles moderados, derivado de un efecto sostenido del negative carry y moderadas presiones en el portafolio, esperamos una normalización en la generación de resultados hacia 2021.

FECHA: 25/05/2020

Factores Adicionales Considerados

Perfil de la Deuda. El principal pasivo de Mexarrend corresponde a la emisión de Senior Notes con vencimiento en 2024, el cual está denominado en dólares, con una cobertura de los cupones de intereses, y de principal en una banda de hasta P\$28.0 por dólar.

Elevada concentración a capital contable de los diez principales clientes cerrando en un nivel de 3.1x al 1T20. Lo anterior refleja una sensibilidad en la situación financiera de Mexarrend, considerando además que el cliente principal está enfocado en el sector transporte.

Posible aportación de capital por hasta US\$20.0m. A principios de 2020, se llevó a cabo una extensión en el plazo del acuerdo de accionistas en donde se podrá llevar a cabo una capitalización adicional.

Factores que podrían subir la calificación

Mejoras considerables en la rentabilidad, superando los niveles observados durante 2017 y estabilidad en cuanto a la generación de utilidades. Se esperaría que la Arrendadora presente mejores indicadores de rentabilidad que los mostrados en el pasado y que además muestre continuidad en la generación de utilidades, sin que estas se vean afectadas por movimientos extraordinarios.

Índice de capitalización ajustado por encima de 25.0% de forma sostenida. Lo anterior se daría a través de aportaciones de capital o generación de utilidades retenidas, así como por un crecimiento de cartera más conservador en comparación a periodos anteriores.

Factores que podrían bajar la calificación

Devaluación del tipo de cambio por arriba de un nivel de P\$28.0 por dólar. Lo anterior considerando que la cobertura de principal de la deuda en dólares está cubierta hasta este nivel, por lo que existiría un fuerte incremento del servicio de la deuda en caso de presentarse este escenario.

Continuo deterioro en el índice de capitalización ajustado por debajo de niveles de 15.0%. Una caída sostenida en el índice de capitalización afectaría directamente la calificación.

Presiones en la calidad del portafolio, alcanzando un índice de morosidad ajustado por arriba de 8.0%. Una presión significativa en la morosidad del portafolio ocasionaría una caída considerable en la rentabilidad.

Anexo - Escenario Base incluidos en el documento adjunto.

Anexo - Escenario Estrés incluidos en el documento adjunto.

Glosario de Arrendadoras incluidos en el documento adjunto.

Contactos

Akira Hirata
Subdirector de Instituciones Financieras /ABS
akira.hirata@hrratings.com

Brianda Torres
Asociada
brianda.torres@hrratings.com

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 25/05/2020

Antonio Montiel
Analista
antonio.montiel@hrratings.com

Angel García
Director de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación 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:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009

ADENDUM - Metodología de Calificación para Arrendadoras Financieras y Arrendadoras Puras (México), Enero 2010

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/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 / Perspectiva Estable / HR2

Fecha de última acción de calificación 30 de abril de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T13 - 1T20

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna proporcionada por la Arrendadora y anual dictaminada por Deloitte.

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

FECHA: 25/05/2020

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, a la 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).

MERCADO EXTERIOR