

FECHA: 18/01/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	HR
RAZÓN SOCIAL	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión EXITCB 20 por un monto de P\$500.0m tras conocer sus características finales

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (18 de enero de 2021) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión EXITCB 20 por un monto de P\$500.0m tras conocer sus características finales

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra EXITCB 20 se sustenta en la Mora Máxima que soporta la Emisión en un escenario de estrés de 20.5%, lo cual, al compararse con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de Exitus Capital de 1.7%, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 12.1x (vs. 20.6%, 1.7% y 12.1x en el análisis anterior). Adicionalmente, la Emisión mantiene los Criterios de Elegibilidad considerados en el análisis anterior, incluyendo un límite de concentración por cliente y por producto, además de aquellos referentes a la no-elegibilidad de clientes y contratos que realicen pagos fuera de las cuentas del Fideicomiso. Finalmente, se mantienen las mejoras crediticias tales como un Fondo de Mantenimiento, un Fondo de Reserva y un Fondo de Pagos Mensuales que brindan un mecanismo de liquidez a la Emisión, así como la participación de un Administrador Maestro.

Análisis de Flujo de Efectivo y Características de la Emisión

Fortaleza de la Emisión a través de los Derechos al Cobro cedidos, así como al fondo de nuevos derechos de cobro. La cobranza no realizada por mora en un escenario estrés asciende a P\$130.6m, lo cual equivale a 22.5 clientes (vs. P\$157.3m equivalentes a 23.8 clientes en el análisis anterior).

Aforo Requerido de la Emisión de 1.375x y un Aforo Mínimo de 1.30x. El aforo inicial de la Emisión está compuesto por P\$431.3m de Derechos de Cobro, y por efectivo computable por P\$257.9m que incluye recursos para la adquisición de nuevos Derechos al Cobro (vs. P\$46.9m en el análisis anterior).

Existencia de un Fondo de Mantenimiento, Fondo de Reserva y Fondo de Pagos mensuales que brindan liquidez a la Emisión. Los primeros dos fondos contienen los recursos para realizar el pago de gastos de mantenimiento y de intereses por tres meses, mientras que el último fondo tiene los recursos para hacer el pago de intereses por un mes, lo cual brinda liquidez ante problemas operativos.

Contratación de un Instrumento de cobertura CAP para la TIIE de hasta 29 días en un nivel de 6.25%. La cobertura fue contratada con HSBC México, que cuenta con una calificación equivalente a HR AAA en escala local.

Factores Adicionales Considerados

Participación de un Administrador Maestro con una calificación equivalente a HR AM2- con Perspectiva Positiva. Tecnología en Cuentas por Cobrar es el Administrador Maestro, quien se encarga de elaborar reportes tercerizados del comportamiento de la Emisión, lo cual reduce el riesgo por conflicto de interés entre el Fideicomitente y la Emisión.

Ausencia de un Fideicomiso Maestro de Cobranza. Esto podría evitar una separación real de los flujos entre el Fideicomitente y

FECHA: 18/01/2021

el Fideicomiso; sin embargo, se cuenta con dos criterios de elegibilidad que establecen que el cliente o el contrato se volverán inelegibles si se realizan pagos fuera de las cuentas del Fideicomiso Emisor.

Opinión legal elaborada por un despacho legal independiente que establece la transmisión válida y oponible a terceros de los Derechos al Cobro del Fideicomiso.

Adecuados Criterios de Elegibilidad que limitan la concentración a productos y clientes principales. Se han establecido criterios que limitan la participación de los productos en la Emisión, además se tiene un límite de 3.0% para el cliente principal, sin embargo, no se cuenta con criterios que limiten la concentración por zona geográfica o establezcan un seasoning mínimo para realizar cesiones de Derechos al Cobro.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Deterioro en la calidad del portafolio, que ocasione presiones en el análisis de cosechas. Un incremento en la TIH a niveles de 4.6% (vs. 1.7% en el nivel actual) ocasionaría que la VTI se colocara por debajo de 4.5x, considerado el nivel de Mora Máxima actual.

Flujos de cobranza recibidos por debajo del 80.0% después de los primeros 6 meses de vigencia. Para reducir este riesgo, la Emisión cuenta con un Criterio de Elegibilidad en donde un cliente al presentar más de tres pagos fuera de las cuentas del Fideicomiso no será considerado para el aforo en línea a la metodología de HR Ratings.

Características de la Transacción

La Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra EXITCB 20 se realizó el 11 de diciembre de 2020 por un monto de P\$500.0m, a un plazo legal de 60 meses, de los cuales 42 meses pertenecen al Periodo de Revolvencia. Del mes 37 al 42 se realizarán seis Amortizaciones Objetivo con un pago mensual de 1/12 del monto de la Emisión cada una; una vez finalizado el Periodo de Revolvencia comenzará el Periodo de Amortización Full-Turbo, donde el vencimiento legal de la Emisión será hasta el mes 60.

En el Periodo de Revolvencia, se podrán realizar cesiones adicionales de cartera al Fideicomiso con pago de la contraprestación respectiva, siempre y cuando se mantenga el aforo límite para distribuciones de 1.375x, mientras que el aforo mínimo es de 1.30x. Los CEBURS Fiduciarios fueron emitidos a través del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago #2834 conformado por Exitus Capital como Fideicomitente, por Banco Invex como Fiduciario y por Monex como Representante Común. La Emisión está respaldada por Derechos al Cobro provenientes de contratos de arrendamiento, factoraje y crédito originados y administrados por Exitus Capital.

Análisis de Flujo de Efectivo

Para determinar la Mora Máxima que soportaría la Emisión, HR Ratings realizó un análisis de flujos de efectivo bajo un escenario de estrés. El escenario incorpora diversos supuestos económicos y de mercado para reflejar las principales sensibilidades de la Emisión. En el escenario de estrés se contempla una tasa promedio ponderada de la Emisión de 5.75%, siendo equivalente a una TIIE promedio ponderada en un nivel de 2.8% en un escenario económico de bajo crecimiento y baja inflación y una sobretasa de 2.95% (vs. 3.0% en el análisis anterior). De igual manera, se incorporan gastos de mantenimiento mensuales por P\$0.25m y anuales por P\$1.5m. Se incorpora una tasa anual de prepagos de 29.9% para los Contratos de Crédito y no se consideran prepagos para los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Factoraje. Finalmente, se considera una mora mensual de 0.0% durante el Periodo de Revolvencia y de 2.6% mensual incremental durante el Periodo de Amortización Objetivo y Full-Turbo.

Considerando los supuestos mencionados anteriormente, durante los primeros 42 meses de vigencia de la Emisión se realizarán compras de cartera mensuales promedio por P\$109.5m, lo cual haría que la cobranza vaya incrementando conforme transcurren los meses, siendo la cobranza mensual promedio de P\$114.9m (vs. P\$121.3m y P\$133.6m en el análisis anterior). Una vez transcurridos los primeros 36 meses, comenzaría el Periodo de Amortización Objetivo, el cual abarca seis meses, donde en primera instancia se realizarán amortizaciones objetivo por un monto de 1/12 del saldo inicial cada mes. Una vez que

FECHA: 18/01/2021

pasen los seis meses de Amortización Objetivo, comienza el Periodo de Amortización Full-Turbo, donde la cobranza para este periodo va disminuyendo en línea a las amortizaciones naturales de los Derechos al Cobro cedidos y a que en este periodo no se podrán realizar compras de cartera adicionales. Es así como el monto de cobranza promedio en este periodo es de P\$14.3m (vs. P\$17.1m en el análisis anterior).

Los ingresos esperados en toda la vida de la Emisión serían por P\$5,306.7m, de los cuales 62.0% pertenecería a cobranza de contratos de factoraje, 29.0% a contratos de crédito, 4.1% a contratos de arrendamiento, mientras que el 0.1% restante serían recursos provenientes de saldos iniciales de fondos de reserva, mantenimiento, pagos mensuales, y de nuevos derechos al cobro (vs. P\$5,926.4m, 63.3%, 30.9%, 5.0% y 0.1% en el análisis anterior). En cuanto a los egresos durante la vida de la Emisión, estos ascenderían a P\$5,306.7m, donde el 86.7% de los recursos totales serían destinados al pago de contraprestación, el 9.4% para la amortización de principal, el 2.1% a pago de intereses, el 0.4% a los gastos de mantenimiento y el 1.4% serían liberaciones de remanentes (vs. P\$5,926.4m, 86.0%, 10.1%, 2.1%, 0.4% y 1.4% en el análisis anterior).

Con respecto a la cobranza esperada, se obtendría un monto por P\$5,260.9m durante toda la vida de la Emisión (vs. P\$6,138.3m en el análisis anterior). Una vez aplicando la tasa de prepagos de 29.9%, se tendrían P\$5,176.7m de cobranza esperada con prepagos y, además, una cobranza no realizada por mora de P\$130.6m (vs. 29.9%, P\$6,035.1m y P\$157.3m en el análisis anterior). Con esto se mostraría una cobranza real de P\$5,046.1m y se obtendría una Mora Máxima de 20.5%, que al compararse con la TIH de 1.7%, se tiene una VTI de 12.1x (vs. P\$5,877.8m, 20.6%. 1.7% y 12.1x en el análisis anterior).

Características del Colateral

La Emisión está respaldada por los Derechos al Cobro provenientes de un portafolio compuesto por contratos de crédito, de factoraje y de arrendamiento originados y administrados por Exitus Capital. El portafolio cedido está otorgado a PyMEs, principalmente en los sectores de servicios y de comercio. Es importante mencionar que tanto la cartera de crédito como los contratos de factoraje son otorgados a tasa fija y variable, mientras que los de arrendamiento únicamente son a tasa fija. Los contratos de arrendamiento están enfocados en comercio y servicios, principalmente en producción de cartón y plástico, industria del metal y equipo y servicios médicos. Asimismo, las líneas de factoraje tienen un plazo entre 1 y 9 meses.

El portafolio cedido inicial tiene un saldo en valor nominal de P\$440.1m y un saldo en valor nominal para los créditos y en valor presente neto para arrendamiento y factoraje de P\$431.3m; considerando este saldo, el 57.6% constará de contratos de crédito, 30.8% de contratos de factoraje y el 11.6% restante será de contratos de arrendamiento. En total son 154 contratos; 87 de crédito con 46 acreditados, 59 de factoraje con 22 acreditados y 8 de arrendamiento con 8 arrendatarios. En cuanto a la cartera de crédito, estos tienen un plazo remanente promedio ponderado de 29.0 meses y una tasa de interés promedio ponderada de 17.6%; la cartera de factoraje tiene un plazo remanente promedio ponderado de 3.3 meses y una tasa de 19.1%, mientras que el arrendamiento tiene un plazo remanente promedio ponderado de 33.8 meses y una tasa de 23.1%.

En cuanto a la distribución por zona geográfica, los derechos de cobro se encuentran distribuidos en 11 estados de la República Mexicana, siendo la Ciudad de México la de mayor concentración con el 65.6% del total, seguida por el Estado de México con 15.8%, Jalisco con el 4.6% y Baja California Norte con el 3.9%. Por parte de la distribución por sector económico, se observa que el que tiene mayor preponderancia es el de publicidad y mercadotecnia con un 16.7% de participación, seguido del sector de comercialización de textiles y del sector de alimentos y bebidas con un 16.3% y un 14.6% de participación respectivamente. El resto de la participación se distribuye en otros 20 sectores con 7.5% o menos del total cada uno.

Glosario de ABS incluido en el documento adjunto.

Contactos

Brianda Torres
Asociada
Analista Responsable
brianda.torres@hrratings.com

Akira Hirata

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 18/01/2021

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

Cecile Solano
Analista
cecile.solano@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, 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), Octubre 2020
Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), Septiembre 2020

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 AAA (E) / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación 25 de noviembre de 2020

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. Enero de 2010 a Diciembre de 2020

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 AAFC2- (mex) con Perspectiva Positiva para Tecnología en Cuentas por Cobrar otorgada por Fitch Ratings el 15 de octubre de 2020.

Calificación de AAA(mex) con Perspectiva Estable para HSBC México otorgada por Fitch Ratings el 9 de julio de 2020.

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) La calificación ya incluye dicho factor de riesgo.

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

FECHA: 18/01/2021

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).

MERCADO EXTERIOR