

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 12/04/2021

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, modificando la Perspectiva de Estable a Negativa y de HR2 para Mexarrend

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (12 de abril de 2021) - HR Ratings ratificó la calificación de HR A, modificando la Perspectiva de Estable a Negativa y de HR2 para Mexarrend

La ratificación de la calificación para Mexarrend se basa en la estabilidad financiera que mantuvo la Arrendadora en el último año, donde mostró una posición adecuada de solvencia e indicadores bajos de morosidad con un índice de capitalización ajustado en 18.5% al cuarto trimestre de 2020 (4T20) (vs. 18.9% esperado en el escenario base y 19.7% al 4T19), el cual elimina el efecto temporal de valuación de derivados en el capital. No obstante, la Perspectiva Negativa responde al posible deterioro en la calidad crediticia de uno de sus clientes principales que tuvo afectaciones en su operación durante la contingencia sanitaria. Para ello, Mexarrend fortaleció el esquema de garantías a través de un fideicomiso con garantías hipotecarias adicional a las garantías del arrendamiento y tres avales, lo que reduce el riesgo de una pérdida de capital en caso de una adecuada recuperación por parte de la Arrendadora. Por su parte, aunque la rentabilidad mantuvo niveles bajos durante 2020, esto se atribuye principalmente a los efectos de valuación de derivados, ya que la utilidad de la operación se ubicó en niveles de P\$157.1m, lo que demuestra una adecuada generación de ingresos recurrentes (vs. P\$172.2m esperados en escenario base). Los principales supuestos y resultados son:

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Posición de solvencia en niveles adecuados, reflejada en un índice de capitalización ajustado de 18.5% al 4T20 (vs. 18.9% en el escenario base y 19.7% al 4T19). El capital contable muestra un impacto por el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, por lo que al ajustar la métrica se observan niveles adecuados de capitalización, similares a lo esperado en un escenario base.

El índice de morosidad ajustado conserva niveles en línea con nuestras expectativas de 6.8% al 4T20 (vs. 6.8% en el escenario base y 6.3% al 4T19). Asimismo, se observa un comportamiento estable en los buckets de morosidad, con el 91.2% del portafolio con cero días de atraso al 4T20 (vs. 92.2% al 4T19).

El ROA y ROE Promedio presentan niveles bajos de 0.4% y 3.4% al 4T20, principalmente por el efecto de valuación de derivados (vs. 0.7% y 7.2% esperados en el escenario base). A pesar de que el resultado de la operación mostró únicamente ligeras desviaciones con respecto a nuestro escenario base en P\$157.1m, el impacto de -P\$257.3m por la valuación de primas de derivados explica el bajo resultado neto (vs. P\$172.2m y P\$116.0m esperados en un escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

Incremento en el volumen de originación, con lo cual el portafolio ascenderá a P\$10,229.1m en 2021 (vs. P\$8,676.1m en 2020). HR Ratings espera que la Arrendadora retome el ritmo de crecimiento presentado en periodos anteriores, enfocándose en sectores como manufactura y servicios médicos.

La posición de solvencia mantendrá niveles adecuados, que se reflejarán con un índice de capitalización ajustado de 18.5% al

FECHA: 12/04/2021

4T21 (vs. 18.5% al 4T20). La inyección de capital fortalecerá el indicador al 1T21, el cual mantendrá niveles adecuados de 16.8% a través de la generación de utilidades netas al 4T23.

Recuperación gradual de los niveles de rentabilidad para los periodos futuros. La normalización de las rentas fortalecerá el margen financiero de la Arrendadora, con el cual el ROA y ROE Promedio se incrementarían de manera gradual a 1.5% y 10.8% al 4T23 (vs. 0.4% y 3.4% al 4T20).

Factores Adicionales Considerados

Inyección de capital por US\$10.0m al cierre de 2020, la cual se verá reflejada al 1T21. La aportación se realizó por los tres grupos de accionistas vigentes, con lo que se esperaría que la Arrendadora mantenga una adecuada posición de solvencia para el crecimiento del portafolio.

El otorgamiento de planes de ayuda disminuyó la cobranza por P\$266.0m en 2020, que en total representaron el 17.6% de los ingresos del año. Al cierre de 2020, la totalidad de los planes concluyeron, donde menos de 1.0% del portafolio no se ha regularizado con su nuevo programa de pagos.

Moderada concentración a capital contable de los diez clientes principales, la cual se ubica en 1.0x al 4T20 (vs. 0.8x al 4T19). No obstante, HR Ratings considera como un factor de riesgo el posible deterioro de uno de sus clientes principales; sin embargo, Mexarrend cuenta con garantías hipotecarias adicionales a las prendarias y avales en un esquema de fideicomiso que reduce el riesgo de una pérdida de capital.

Robustecimiento de las líneas de fondeo, lo cual incrementará el saldo disponible a 33.2% (vs. 11.0% al 4T19). Lo anterior otorgará flexibilidad para el crecimiento del portafolio, además de que diversificará las líneas de fondeo.

Factores que Podrían Subir la Calificación

Incremento en los indicadores de ROA y ROE Promedio de manera sostenida, ubicándose en niveles iguales o superiores a 2.5% y 20.0%. Lo anterior, sumado a la estabilidad en la calidad del portafolio, reflejaría una mayor capacidad de pago de la Arrendadora, lo que podría impactar la calificación.

Aumento del índice de capitalización a niveles iguales o superiores a 25.0%. Aportaciones adicionales de capital o la generación de utilidades netas de forma sostenida reflejarían un fortalecimiento en la posición de solvencia.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Disminución del índice de capitalización a niveles por debajo de 15.0%. Un crecimiento desmesurado del portafolio, así como pérdidas en el capital, tendrían un impacto negativo en la calificación.

Incremento del índice de morosidad ajustado a niveles por arriba de 9.0%. Presiones en la calidad del portafolio podrían tener un impacto negativo en la rentabilidad, por lo que podría disminuir la calificación.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario Arrendadoras incluido en el documento adjunto.

Contactos

Akira Hirata
Subdirector de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 12/04/2021

akira.hirata@hrratings.com

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, 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:

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 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 / Perspectiva Estable / HR2

Fecha de última acción de calificación 25 de mayo de 2020

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T18 - 4T20

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por la Arrendadora (con excepción del 2020) proporcionada 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

FECHA: 12/04/2021

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