

FECHA: 04/10/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	AFIRALM
RAZÓN SOCIAL	ALMACENADORA AFIRME S.A. DE C.V., ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR1 para el Programa de CEBURS de corto plazo de Almacenadora Afirme tras su ampliación de P\$7,000m a P\$9,000m

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (4 de octubre de 2021) - HR Ratings ratificó la calificación de HR1 para el Programa de CEBURS de corto plazo de Almacenadora Afirme tras su ampliación de P\$7,000m a P\$9,000m

La ratificación de la calificación para el Programa de Corto Plazo (CP) de CEBURS de Almacenadora Afirme se basa en la calificación de CP del Emisor, la cual fue ratificada en HR1 el 10 de junio de 2021 y que puede ser consultada en www.hrratings.com. A su vez, la calificación de Almacenadora Afirme se sustenta en el apoyo explícito por parte de la principal subsidiaria de Grupo Financiero Afirme, Banca Afirme que tiene una calificación de HR A+ con Perspectiva Positiva y HR1. Por su parte, la Almacenadora continúa mostrando niveles de fortaleza en la solvencia, llegando a un índice de capitalización del 22.4% al 2T21 (vs. 21.0% al 2T20 y 16.7% esperado en un escenario base). Asimismo, a pesar de un menor volumen de operaciones, la Almacenadora mostró una estabilidad en sus métricas de rentabilidad, principalmente por una reducción de los gastos de administración, llegando a un ROA y ROE promedio de 1.1% y 12.1% al 2T21 (vs. 1.1% y 10.5% al 2T20). Finalmente, a pesar de mostrar una morosidad de 0.0%, se continúa mostrando una concentración importante en su cartera de crédito, la cual mostró una reestructura de su principal crédito durante abril 2021.

El Programa de CEBURS de Corto Plazo con Carácter Revolvente fue autorizado por un plazo de cinco años a partir de su fecha de autorización, el 23 de marzo de 2020 y por un monto autorizado de P\$7,000m, mismo que se pretende ampliar a P\$9,000m previa aprobación por parte de la CNBV. Las características de cada emisión de CEBURS serán acordadas por el Emisor con los intermediarios colocadores correspondientes, según sea el caso. El Emisor podrá realizar una o varias emisiones mediante oferta pública de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente. A la fecha del presente comunicado, el Programa de Corto Plazo tiene 75 emisiones vigentes a su amparo, las cuales acumulan un saldo insoluto de P\$6,579m. A continuación, en el documento adjunto, se muestra una tabla con las principales características del Programa.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Solvencia en niveles fortaleza al mantener un índice de capitalización en 22.4% al 2T21 (vs. 21.0% al 2T20 y 16.7% en un escenario base). Durante el último año, la Almacenadora mostró un ligero decremento de sus activos productivos, con esto logró mantener esta métrica en niveles adecuados, ayudado además por un incremento de capital contable, como resultado de las utilidades generadas.

Estabilidad en la rentabilidad, llegando a un ROA y ROE Promedio de 1.0% y 12.1% al 2T21 (vs. 1.1% y 10.5% al 2T20). A pesar de menores ingresos por concepto de servicios de almacenaje, las métricas de rentabilidad se mantuvieron estables como consecuencia de una reducción en los gastos administrativos.

Expectativas para Periodos Futuros

Mayor diversificación de las líneas de negocios. Se espera que, durante los siguientes años, la Almacenadora continuará con la

FECHA: 04/10/2021

construcción de una bodega directa para incursionar en el sector de hidrocarburos, por lo que se esperaría un incremento en la cuenta de inmuebles por P\$314m al cierre del 2022.

Crecimiento promedio del 5.4% durante los años 2022 y 2023 en los ingresos por servicios de almacenaje. El crecimiento sería impulsado por una recuperación global en la demanda del acero después de la crisis sanitaria.

Factores Adicionales Considerados

Apoyo explícito por parte de Afirme Grupo Financiero y sus Subsidiarias. La Almacenadora forma parte del Grupo Financiero, lo que le brinda un respaldo para el cumplimiento de las obligaciones contraídas. Cabe mencionar que la calificación se encuentra respaldada por la subsidiaria más relevante, Banco Afirme, la cual cuenta con una calificación de HR A+ con Perspectiva Positiva.

Reestructuración de su principal cliente. Durante abril de 2021, se aprobó la reestructura, en una sesión conjunta por Banco Afirme y Almacenadora Afirme, del principal crédito de la Almacenadora, en la cual se modificaron las fechas de los vencimientos de capital programados. Es importante mencionar que a la fecha de este reporte el crédito mencionado se encuentra en estatus de vigente.

Factores que Podrían Modificar la Calificación

Movimientos en la calificación de Banca Afirme. Dado que la calificación de Almacenadora Afirme depende de la situación financiera de la subsidiaria principal, en caso de que ésta presente un movimiento al alza o baja, se afectaría en el mismo sentido a la calificación de la Almacenadora.

Perfil del Emisor

Almacenadora Afirme, subsidiaria de Afirme Grupo Financiero, se encuentra regida por la LGOAAC y la LGTOC que emite la SHCP y cuenta con un nivel de Operaciones IV. La actividad principal de la Almacenadora es prestar servicios de almacenamiento, guarda y conservación de bienes o mercancías nacionales o extranjeras de cualquier clase, incluyendo mercancías sujetas a depósito fiscal, por las que no se hayan pagado los impuestos correspondientes de importación y exportación fiscal, la expedición de certificados de depósitos, bonos de prenda, operaciones de comercialización y procesos de incorporación de valor agregado como es la transformación de mercancías amparadas por certificados de depósito, depositadas en las bodegas habilitadas de los clientes, o bien, en bodegas y patios propios de la Almacenadora.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de Almacenadora Afirme, durante los últimos doce meses y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings, tanto en un escenario base, como en un escenario de estrés proyectados en el reporte del 10 de junio de 2021.

Evolución de Activos Productivos

La cartera total mostró un decremento anual de -1.1%, con un monto de cartera al cierre de junio de 2021 de P\$4,787m. Esta disminución obedece a la desaceleración económica ocasionada por el COVID -19, lo que ha ocasionado una menor necesidad de crédito dentro de sus tres acreditados (vs. P\$4,842m en junio de 2020 y P\$4,923m en un escenario base). En este sentido, a la cartera se otorgaron facilidades alineadas a los Criterios Contables Especiales de la CNBV, por lo que se autorizó el diferimiento de pago por 6 meses para uno de los tres acreditados. Una vez terminado este periodo, en diciembre de 2020, se firmó una reestructura con uno de sus principales acreditados con quien se tiene un crédito estructurado, en donde se incluyó una fuente de pago adicional para incrementar la recepción de flujos para servicios de la deuda. En abril de 2021 se realizó una nueva reestructura con este acreditado, en donde se determinó un crédito con pagos periódicos de principal e intereses. A la fecha, el acreditado ha cumplido con sus obligaciones de pago.

En cuanto a la calidad de la cartera, al cierre de junio de 2021 no se registra cartera vencida, por lo que se exhibe un índice de morosidad y morosidad ajustado de 0.0% al 2T21. HR Ratings considera una adecuada calidad de la cartera, sin embargo,

FECHA: 04/10/2021

considera un riesgo la alta concentración a sus acreditados, ya que la cartera total está compuesta únicamente por tres créditos, por lo que el incumplimiento de alguno de ellos afectaría de forma importante sus métricas de morosidad y su generación de reservas.

Respecto a las estimaciones preventivas, la Almacenadora calcula estimaciones conforme a la metodología establecida de la CNBV, la cual se basa en la estimación de pérdida esperada bajo criterios de calificación de cartera. Al cierre de junio de 2021, las estimaciones preventivas 12m son por un monto de P\$29m (vs. P\$2m en junio de 2020). Este incremento se dio por la baja en la calificación crediticia de uno de sus principales acreditados, lo que implicó la creación de estimaciones para cumplir con la metodología. Con ello, las estimaciones totales en el balance de la Almacenadora se ubican en P\$66m, lo que equivale a 1.4% de la cartera total (vs. P\$37m al 2T20 y 0.8% en un escenario base).

Por parte del inventario de mercancías, se presentó una disminución de 16.3% con respecto al año anterior, con un saldo al cierre de junio de 2021 de P\$1,250m. Esta contracción se debe a un menor dinamismo en los sectores económicos de los principales clientes de la Almacenadora, a los que se ofrecen servicios de almacenaje, en donde la mayor baja en inventarios fue durante el 3T20 alcanzando un nivel de P\$1,136m y a partir de ese periodo se ha ido recuperando el volumen de operaciones.

Ingresos y Gastos

En cuanto a los ingresos por servicios 12m, estos tuvieron una disminución de -8.5% con un monto acumulado de P\$879m al cierre de junio de 2021. Esto se debe a una disminución en ingresos por servicios de transformación en Estados Unidos y en ingresos por comercialización, derivado de que, durante la contingencia sanitaria, las actividades de comercialización fueron declaradas como no esenciales, por lo que no pudieron operar durante algunas semanas, sumado a una menor demanda por la desaceleración económica observada.

Referente al margen financiero ajustado por riesgos crediticios, se tuvo una disminución de -6.3% con un monto acumulado 12m de P\$637m. Este decremento obedece por una parte a la baja de ingresos por servicios, así como a la disminución en mayor magnitud de los ingresos por intereses respecto a los gastos por intereses, lo que se explica principalmente a una mayor disminución de la tasa activa, debido a los programas de apoyo por la pandemia, en el cual se difirió el pago de intereses por parte de un cliente. Este efecto, aunado a una mayor generación de estimaciones preventivas, ocasionó que el MIN Ajustado se situara en un nivel de 8.7% al 2T21 (vs. 9.9% al 2T20 y 8.4% en un escenario base).

Por parte de los otros ingresos (egresos) de la operación, estos acumulan un monto 12m al cierre de junio de 2021 de -P\$7m, lo que se debe principalmente a la creación de reservas por cuentas incobrables por un monto de P\$32m, lo cual fue contrarrestado por venta de mercancías (vs. P\$5m en junio de 2020). Considerando los factores anteriores, los ingresos totales de la operación 12m se ubicaron en P\$629m a junio de 2021, lo que se compara con P\$682m el año anterior y P\$665m en un escenario base.

Por parte de gastos de administración 12m, también se observó una reducción de -31.4% a junio de 2021, acumulando un monto de P\$307m (vs. P\$447m a junio de 2020 y P\$349m en un escenario base). En este sentido, los principales rubros afectados fueron menores gastos por servicios de transformación, honorarios y prestaciones. Este efecto se vio reflejado en un menor índice de eficiencia y eficiencia operativa de 46.6% y 4.2% al 2T21 (vs. 65.4% y 6.5% al 2T20 y 52.4% y 4.5% en un escenario base).

Rentabilidad y Solvencia

A pesar de que hubo un menor volumen operativo en la cartera y en la operación de servicios de almacenamiento, esto se logró contrarrestar con la disminución en gastos, por lo que al cierre de junio de 2021 la utilidad neta 12m fue por un monto de P\$184m, lo que se ve reflejado en la mejora de rentabilidad al exhibir un ROA y ROE Promedio de 1.1% y 12.1% respectivamente al 2T21 (vs. 1.1% y 10.5% al 2T20 y 1.1% y 11.6% en un escenario base). HR Ratings considera que la estructura de gastos variables permite a la Almacenadora adecuarlos de acuerdo con su volumen operativo, lo que, a su vez, genera estabilidad en la rentabilidad de esta.

En cuanto a la posición de solvencia, esta se mantiene en niveles sólidos como resultado de la continua generación de utilidades que ha permitido robustecer el capital contable en una proporción suficiente para el volumen de activos sujetos a

FECHA: 04/10/2021

riesgo, los cuales disminuyeron en comparación al periodo anterior. Al 2T21 el índice de capitalización se sitúa en un nivel de 22.4% (vs. 21.0% al 2T20 y 16.7% en un escenario base). HR Ratings considera que la Almacenadora cuenta con una robusta posición de solvencia.

Fondeo y Apalancamiento

El apalancamiento de la Almacenadora continúa con una tendencia creciente, lo que se debe principalmente a una mayor necesidad de fondeo para continuar con sus operaciones de crédito y servicios. Al cierre del 2T21, la razón de apalancamiento se sitúa en un nivel de 10.0x (vs. 8.8x al 2T20 y 9.9x en un escenario base). Por último, la razón de portafolio vigente a deuda neta muestra un incremento, debido al incremento en liquidez de la Almacenadora durante los últimos periodos, en donde al cierre del 2T21 el indicador se sitúa en un nivel de 0.83x (vs. 0.82 al 2T20 y 0.82x en un escenario base). HR Ratings considera que se encuentra en un nivel moderado, ya que, a pesar de que el indicador se encuentra por debajo de 1.0x, la estructura de fondeo se utiliza principalmente para capital de trabajo.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario de Almacenadoras incluido en el documento adjunto.

Contactos

Akira Hirata
Director Asociado de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable
akira.hirata@hrratings.com

Anais Padilla
Analista
anais.padilla@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 Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009
ADENDUM - Metodología de Calificación para Almacenes Generales de Depósitos (México), Marzo 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 HR1

Fecha de última acción de calificación 10 de junio de 2021

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

FECHA: 04/10/2021

2T21

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por KPMG Cárdenas

Dosal proporcionada por la Almacenadora.

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).

Evento Relevante de Calificadoras

FECHA: 04/10/2021



MERCADO EXTERIOR