

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 21/04/2022

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR2 para la porción de corto plazo del Programa Dual de CEBURS de Mexarrend y a las emisiones vigentes a su amparo

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (21 de abril de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR2 para la porción de corto plazo del Programa Dual de CEBURS de Mexarrend y a las emisiones vigentes a su amparo

La ratificación de la calificación para la porción de corto plazo (CP) del Programa Dual de CEBURS de Mexarrend y a las emisiones vigentes a su amparo se basa en la calificación de contraparte de corto plazo del Emisor, la cual se ratificó en HR2 el 21 de abril de 2022. Esta acción de calificación puede ser consultada con mayor detalle en www.hrratings.com. Por su parte, la calificación de Mexarrend se basa en una adecuada posición de solvencia y en una situación financiera en línea con lo esperado en el escenario base. En este sentido, el índice de capitalización incrementó a 18.3% al cuarto trimestre de 2021 (4T21) (vs. 15.7% al 4T20 y 17.6% en el escenario base), que se benefició por la aportación de capital por US\$10.0m (equivalente a P\$207.6m), así como por la generación de utilidades netas. Por su parte, los niveles de morosidad mantuvieron estabilidad, que se reflejan en un índice de morosidad ajustado de 6.4% al 4T21 (vs. 6.3% al 4T20 y 6.7% en el escenario base). Asimismo, el ROA Promedio incrementó a 1.3% al 4T21 (vs. 0.8% al 4T20 y 0.7% en el escenario base), por el adecuado comportamiento del portafolio, que permitió una baja creación de reservas preventivas. Por otro lado, se considera que la combinación de negocios de Mexarrend con Zinobe tendrá un bajo impacto en la situación financiera de la Arrendadora en el corto y mediano plazo, debido al reducido tamaño de Zinobe en comparación con los activos totales de Mexarrend.

El Programa de CEBURS fue autorizado por la CNBV el 7 de mayo de 2021 por un monto total de hasta P\$2,000.0 millones (m) con Carácter Revolvente, sin que el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación exceda el monto total autorizado. El Programa tiene una vigencia de cinco años a partir de la fecha de autorización, el 7 de mayo de 2021, plazo durante el cual se podrán llevar a cabo diversas emisiones de corto y largo plazo. Posteriormente, Mexarrend aumentó el monto total autorizado de las emisiones de Corto Plazo del Programa de P\$1,000.0m a P\$1,500.0m. A continuación, se detallan las características vigentes del Programa:

Principales Factores Considerados

Desempeño Histórico

Adecuada posición de solvencia, con un incremento del índice de capitalización a 18.3% al 4T21 (vs. 15.7% al 4T20 y 17.6% en el escenario base). El anterior resultado se debe al aumento de capital por US\$10.0m durante el 1T21 (equivalente a P\$207.6m), así como por la generación de utilidades netas y por la disminución de la pérdida en otros resultados integrales, la cual pasó de -P\$130.1m en 2020 a -P\$50.2m en 2021.

Estabilidad en la calidad del portafolio, con un índice de morosidad ajustado de 6.4% al 4T21 (vs. 6.3% al 4T20 y 6.7% en el escenario base). Los indicadores de morosidad se benefician de la baja aplicación de castigos de manera histórica, que reflejan los adecuados procesos de originación y cobranza de Mexarrend, así como los adecuados colaterales de los arrendamientos y préstamos.

FECHA: 21/04/2022

MIN Ajustado en niveles prepandemia de 6.2% al 4T21 (vs. 3.8% al 4T20 y 5.4% en el escenario base). La creación de estimaciones preventivas disminuyó a P\$2.0m en 2021 (vs. P\$56.2m en el escenario base), que se debe al bajo crecimiento de la cartera vencida y a los bajos requerimientos de cobertura del portafolio por los colaterales en garantía que presenta la totalidad del portafolio.

ROA Promedio se ubicó por arriba de lo esperado en 1.3% al 4T21 (vs. 0.7% en el escenario base). El fortalecimiento de los ingresos por intereses y la baja creación de estimaciones preventivas contrarrestaron el crecimiento de los gastos administrativos y del gasto por primas de los derivados de cobertura, incrementando la utilidad neta a P\$142.8m en 2021 (vs. P\$76.9m en el escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

Crecimiento del portafolio de 5.4% anual al 4T22, ubicándose en P\$10,819.3m en 2022 (vs. P\$10,262.3m en 2021). Se espera que el portafolio mantenga su crecimiento a través de los productos de arrendamiento, incrementando la participación del portafolio administrado, aunque también contempla un saldo de cartera por P\$250.0m que se incorporaría al portafolio correspondiente a las operaciones de Zinobe y a la combinación de negocios esperada durante 2022.

Índice de capitalización en 18.9% al 4T22 (vs. 18.3% al 4T21). Durante 2022, la posición de solvencia mantendrá niveles adecuados por la generación de utilidades netas.

Moderados niveles de rentabilidad. El ROA Promedio presentará niveles de 1.0% al 4T22 (vs. 1.3% al 4T21), donde disminuiría tanto por una mayor creación de reservas preventivas como por agotar los beneficios fiscales por pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

Factores Adicionales Considerados

Combinación de Negocios entre Mexarrend y Zinobe. La combinación de negocios se espera concretar en el transcurso de 2022, y resultará en la creación de Tangelo, que será una nueva compañía que unirá las capacidades tecnológicas y de análisis de datos desarrollados por Zinobe, aunque, en consideración de HR Ratings, su baja participación de 3.5% en comparación a los activos de Mexarrend tendrá un bajo impacto en la situación financiera de la Arrendadora en el corto y mediano plazo.

Factores ambientales y de gobierno corporativo en un rango superior, y factores sociales con una etiqueta promedio. La Empresa presenta fortaleza en los rubros de gobierno corporativo, como son la calidad de la alta dirección y riesgos operativos y tecnológicos; así como presenta un enfoque ambiental tras contar con políticas de crédito que contemplan riesgos socio-ambientales.

Factores que Podrían Subir la Calificación

Incremento en niveles de rentabilidad y de capitalización. Presentar un ROA en niveles cercanos a 3.0%, así como incrementar el índice de capitalización podría incrementar la calificación.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Disminuir el índice de capitalización a niveles iguales o por debajo de 15.0%. Un crecimiento desmesurado del portafolio, así como pérdidas en el capital, podrían disminuir la calificación.

Incrementar los niveles de morosidad con un impacto en los niveles de rentabilidad. Un índice de morosidad ajustado en niveles iguales o superiores a 9.0% podría disminuir la calificación.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

FECHA: 21/04/2022

Glosario Arrendadoras

Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta - Estimaciones Preventivas

Activos Sujetos a Riesgo. Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Cartera Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / (Pasivos con Costo - Inversiones en Valores - Disponibilidades).

Deuda Neta. Préstamos Bancarios - Disponibilidades - Inversiones en Valores

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas - Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Capitalización Ajustado. (Capital Contable - Otros Resultados Integrales) / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración y Gastos de Ventas 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración y Gastos de Ventas 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa - Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.

Contactos

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 21/04/2022

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

Antonio Montiel
Analista Sr.
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.

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 HR2

Fecha de última acción de calificación 15 de junio de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T18 - 4T21

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 2021) 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 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

FECHA: 21/04/2022

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