Evento Relevante de Calificadoras

FECHA: 22/11/2022

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 AP3+ con Perspectiva Estable para Mexarrend

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (22 de noviembre de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AP3+ con Perspectiva Estable para Mexarrend

La ratificación de la calificación para Mexarrend se basa en la estabilidad del portafolio administrado, que muestra un índice de morosidad ajustado de 6.4% al tercer trimestre de 2022 (3T22) (vs. 6.4% al 3T21), y donde la baja aplicación de castigos beneficia la calidad y refleja los adecuados procesos de cobranza y recuperación de cartera de la Arrendadora. Por su parte, la Arrendadora se encuentra en los procesos finales para concluir la combinación de negocio entre Mexarrend y Zinobe, cuyo nombre comercial será Tangelo. Con ello, la Arrendadora busca un mayor enfoque en las herramientas tecnológicas, que contemplan el lanzamiento de productos 100.0% digitales a través de alianzas estratégicas, además de continuar con el desarrollo de modelos de evaluación de riesgo. Asimismo, la calificación contempla los planes de capacitación, los cuales son otorgados tanto de manera externa como a través de una universidad virtual interna; también se consideró un índice de rotación del personal en niveles en línea con la industria, de 23.8% al 3T22. Por su parte, la Arrendadora mantiene un adecuado Gobierno Corporativo, donde, a principios de 2022, se incorporó un oficial de cumplimiento, que realiza de manera periódica la revisión los procesos internos y reporta de manera directa al director general y al comité de auditoría.

Factores Considerados

Estabilidad en el índice de morosidad ajustado de 6.4% al 3T22 (vs. 6.4% al 3T21). La calidad del portafolio contempla una baja aplicación de castigos 12m por P$9.0m en septiembre de 2022 (vs. P$1.7m en septiembre de 2021), que se debe a que los productos de la Arrendadora están respaldados en su mayoría por una garantía real, lo que disminuye la pérdida en los casos de incumplimiento.

Revisión de los procesos internos por parte del área de cumplimiento. A principios de 2022, la Arrendadora contrató a un oficial de cumplimiento, quien realizará de manera periódica la revisión de los procesos internos, que anteriormente se realizaban por medio de las áreas de operaciones y de contraloría, con lo que la Arrendadora fortaleció su gobierno corporativo.

Mejoras y desarrollos tecnológicos. Mexarrend se encuentra en los procesos finales para concluir la combinación de negocio entre Mexarrend y Zinobe, donde busca un mayor enfoque en las herramientas tecnológicas, con el desarrollo de productos digitales y la implementación de modelos de evaluación de riesgo.

Índice de rotación en niveles moderados de 23.8% al 3T21 (vs. 35.1% al 2T21). Mexarrend aumentó su plantilla a 166 colaboradores al 3T22 (vs. 154 colaboradores al 3T21), donde la rotación proviene principalmente del área comercial en niveles en línea con la industria

Adecuados planes de capacitación, con cursos especializados para cada área, así como cursos de idiomas. Mexarrend cuenta con una oferta académica de manera digital para todos sus empleados, y los cursos de capacitación se dividen en organizacionales, soft skills y técnicos, que fortalecen los procesos internos

Moderados indicadores de liquidez, con una brecha ponderada a capital contable de 8.9% al 3T22 (vs. 18.5% al 3T21). El pago del bono internacional disminuyó las presiones de liquidez en el corto plazo que se observan al corte del 3T22; asimismo, la disminución en los indicadores de liquidez refleja el crecimiento del portafolio en administración, que ha trasladado activos fuera de balance.

Desempeño Histórico

Crecimiento anual del portafolio de 10.5% al 3T22, ubicándose en P$11,388.0m en septiembre de 2022 (vs. P$10,305.0m en septiembre de 2021). El crecimiento de las operaciones se concentró en el desarrollo de la línea de negocio denominada Lending as a Service, donde la Arrendadora origina arrendamientos y préstamos y los transmite a un tercero, manteniendo la administración primaria de esa cartera, por lo que el portafolio incluye los saldos registrados dentro y fuera de balance.

Índice de capitalización en 17.6% al 3T22 (vs. 17.6% al 3T21). Los activos sujetos a riesgo presentaron un crecimiento en línea con la generación de utilidades netas, situación que mantuvo estabilidad en la posición de solvencia.

Moderados niveles de rentabilidad. El ROA Promedio mantiene un nivel de 0.7% al 3T22 (vs. 1.2% al 3T21), que se debe al aumento en los gastos administrativos y en mantener otros gastos financieros por el pago de primas de los instrumentos de cobertura, en un contexto donde la Arrendadora disminuyó los niveles de originación por un control de liquidez.

Factores Adicionales Considerados

Refinanciamiento del Bono Senior Internacional emitido en 2017 por US$150.0m. El 11 de octubre de 2022, Mexarrend realizó el pago del saldo restante del Bono Senior Internacional por un monto de US$30.5m, donde refinanció dicho pasivo a través de una línea de financiamiento bancario adicional por P$600.0m colateralizada por activos inmobiliarios.

Concentración moderada de los diez principales grupos de riesgo común de 0.9x el capital contable al 3T22 (vs. 0.8x al 3T21). El saldo de los diez clientes principales se incrementó a P$1,672.2m en septiembre de 2022 (vs. P$1,472.5m en septiembre de 2021), aunque el riesgo se mitiga de manera parcial por la estructura de garantías adicionales a los activos productivos relacionados a los contratos.

Factores que Podrían Subir la Calificación

Mejora en la calidad del portafolio y/o en los niveles de eficiencia. Una disminución del índice de morosidad ajustado a niveles iguales o por debajo de 6.0% podría incrementar la calificación.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

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

Deficiencias en la implementación de los procesos de revisión interna. En caso de que se detenga la generación de reportes de auditoría internas, por un deterioro de la eficacia y en la transparencia en la detección y administración de riesgos, esto podría bajar la calificación.

Anexo incluido en el documento adjunto

Glosario incluido en el documento adjunto

Contactos

Akira Hirata
Director Asociado de 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.

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:

ADENDUM - Metodología de Calificación para Administradores Primarios de Créditos (México), Abril 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 AP3+ / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación 25 de octubre de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T19 - 3T22
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna 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

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