

FECHA: 22/12/2022

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	MONTPIO
RAZÓN SOCIAL	MONTEPIO LUZ SAVIÑON, INSTITUCIÓN DE ASISTENCIA PRIVADA
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para la emisión MONTPIO 23 por un monto de hasta P\$500.0m que pretende realizar Montepío

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (22 de diciembre de 2022)- HR Ratings asignó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para la emisión MONTPIO 23 por un monto de hasta P\$500.0m que pretende realizar Montepío

La asignación de la calificación para MONTPIO 23 se basa en la calificación de contraparte de largo plazo de Montepío, la cual fue ratificada en HR AA+, modificando la Perspectiva de Positiva a Estable, el 30 de noviembre de 2022 y la cual puede ser consultada en www.hrratings.com. Por su parte, la ratificación de la calificación para Montepío se basa en la fuerte posición de solvencia que mantiene, donde al cierre del tercer trimestre de 2022 (3T22) el índice de capitalización se situó en 89.6%, mientras que la razón de apalancamiento se mantuvo sin cambios en 0.9 veces (x) (vs. 80.0% y 0.9x al 3T21, y 83.0% y 0.8x esperado por HR Ratings en un escenario base). Por otra parte, la modificación en la Perspectiva a Estable se debe a que, si bien la Casa de Empeño muestra una generación constante de remanentes integrales, se espera que esta muestre menores niveles en los próximos dos años debido a la expansión de sucursales realizada en 2022. Esta situación derivó en un incremento significativo en el nivel de gastos de administración, donde HR Ratings esperaba que la generación de remanentes se recupere hacia 2024. Al respecto, el ROA Promedio de Montepío se situó en 3.4% al 3T22, luego del 3.8% al 3T21 (vs. 4.0% en un escenario base). Asimismo, la razón de cartera en producción a deuda neta muestra un nivel por debajo de lo esperado en un escenario base, con un 1.5x al 3T22 (vs. 2.1x al 3T21 y 2.5x en un escenario base).

La Emisión se pretende realizar al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente por un monto de hasta P\$2,000.0m o su equivalente en UDIs, el cual se encuentra en proceso de autorización de la CNBV. Esta sería la primera Emisión al amparo del Programa. MONTPIO 23 contempla un monto de hasta P\$500.0m, a un plazo de cinco años y el pago de intereses cada 28 días, a una tasa de interés de TIIE hasta 29 días, más una sobretasa que será determinada al momento de la colocación. La amortización de la Emisión será en una sola exhibición en su fecha de vencimiento legal, con la opción de realizar una amortización anticipada total en cualquier fecha con el pago de una prima a los tenedores de los CEBURS. Durante el último año de vigencia, la amortización anticipada podrá realizarse sin prima.

Principales Factores Considerados**Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones**

- Fuerte posición de solvencia, con un índice de capitalización de 89.6% al 3T22 (vs. 80.0% al 3T21 y 83.0% en un escenario base). A pesar de un incremento en el volumen de cartera de Montepío, la generación de remanentes integrales y la reducción de liquidez para financiar en parte la apertura de nuevas sucursales permitió la mejora señalada.
- Contracción en la rentabilidad de la Casa de Empeño, con un ROA Promedio de 3.4% al 3T22 (vs. 3.8% al 3T21 y 4.0% en un escenario base). El proyecto de expansión de sucursales de Montepío redujo los resultados observados. Asimismo, el remanente integral del periodo considera un beneficio por valuación de coberturas por P\$45 millones (m) en los últimos 12m (12m). Se considera que dichos ingresos no son de carácter recurrente.
- Tendencia de acumulación de inventarios, con un índice de cartera en ejecución a cartera total de 32.6% al 3T22 (vs. 28.5% al 3T21 y 25.8% en un escenario base). La estrategia de la Casa de Empeño de buscar una mayor comercialización de prendas

FECHA: 22/12/2022

a través de sus sucursales, donde obtiene un mejor margen, resultó en la acumulación señalada.

Expectativas para Periodos Futuros

- Reducción en rentabilidad con recuperación hacia 2024. Se esperaría que el incremento en gastos derive en una contracción del ROA Promedio a 2.9% al 4T22 y 3.0% al 4T23, con una recuperación en 2024 a 3.5% conforme la operación gana mayor volumen.
- Mayor acumulación de inventarios de prendas. La estrategia de favorecer la venta de prendas en sucursales llevaría a un índice de cartera en ejecución a cartera total de 34.2% al 4T23.

Factores Adicionales Considerados

- Elevado aforo a través de garantías en resguardo de la propia Casa de Empeño. Al 3T22, Montepío presenta una razón de valores en custodia a cartera total de 1.1x y a deuda neta de 2.3x, lo cual se considera como una fortaleza. De igual forma, el 66.7% de dichos valores se basan en artículos de oro, lo que le da una alta liquidez en escenarios de estrés.
- Evaluación de factores ESG. Montepío presenta etiquetas de promedio a superior en factores ambientales; de superior en factores sociales y de superior en factores de gobierno corporativo.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- Mejora en el ROA Promedio de la Casa de Empeño, con un nivel estable por arriba de 3.5%. Una generación de remanentes integrales sostenible a partir de la operación de crédito y comercialización de prendas podría mejorar la percepción de riesgo de la operación e impulsar la calificación.
- Niveles estables de la razón de cartera vigente a deuda neta en 2.0x. Esta situación podría reflejar una fortaleza superior en la capacidad de pago de Montepío.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- Contracción en el aforo de cartera mediante garantías prendarias. Una reducción en las garantías que mantiene Montepío en su poder, con una razón por debajo de 1.0x, podría impactar en la calificación. Asimismo, una concentración de estas garantías en artículos de oro por debajo de 50.0% podría afectar la percepción de riesgo de la operación.
- Reducción en rentabilidad, con un ROA Promedio por debajo de 1.0% de forma sostenida. Dificultades para compensar el nivel de gastos mediante ingresos de la operación podrían afectar la situación financiera de la Casa de Empeño y la calificación.
- Deterioro constante del índice de cartera en ejecución a cartera total a niveles por arriba de 45.0%. Esta situación podría afectar la posición de liquidez de la Casa de Empeño y requerir de una comercialización de prendas con un alto descuento, impactando en la situación financiera de Montepío.

Perfil del Emisor

Montepío fue creada en 1902 como una fundación sin fines de lucro, dedicada al préstamo prendario, formándose como una Institución de Asistencia Privada (I.A.P.). La Casa de Empeño realiza actos con fines humanitarios y de asistencia, y es administrada por un Patronato. Asimismo, está guiada por la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para la Ciudad de México (LIAP) y vigilada por la Junta de Asistencia Privada (JAP). Dada su misión y visión, así como su naturaleza jurídica, Montepío destina la totalidad de los remanentes que obtiene como resultado de su operación para el fortalecimiento y expansión de la Casa de Empeño. Montepío opera principalmente en la zona centro del país y tiene una política de dar un mínimo de 10.0% de los remanentes a otra institución como donativo.

Situación Financiera del Emisor

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de Montepío en los últimos 12 meses (12m) y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings, tanto en un escenario base como en un escenario de estrés, proyectada en el reporte de calificación de contraparte de Montepío con fecha del 26 de octubre de 2021.

Evolución de la Cartera de Crédito

FECHA: 22/12/2022

La cartera total de Montepío muestra un crecimiento anual de 9.8% para alcanzar un monto de P\$2,068.1m en septiembre de 2022 (vs. P\$1,882.9m en septiembre de 2021 y P\$1,902.5m esperado por HR Ratings en un escenario base). Este crecimiento estuvo impulsado por la apertura de 14 nuevas sucursales durante 2022, así como por la estrategia de reducir las ventas al mayoreo y enfocarse más en la venta de prendas a través de la red de sucursales y tiendas de Montepío, donde el margen obtenido es mayor. En cuanto a la cartera en ejecución, que se basa principalmente en el inventario de prendas adjudicadas, esta representó un 32.6% de la cartera total al 3T22 (vs. 28.5% al 3T21 y 26.9% en un escenario base). Este dato estuvo por arriba de lo esperado en un escenario base debido a la propia estrategia de Montepío de enfocarse en la comercialización de prendas a través de sus sucursales, lo cual genera una mayor acumulación de inventarios.

Cobertura de la Casa de Empeño

La Casa de Empeño muestra un saldo de estimaciones preventivas en balance de P\$84.4m en septiembre de 2022, lo que le permite contar con una cobertura de la cartera en ejecución de 0.1x (vs. 0.2x al 3T21 y 0.2x en un escenario base). En este caso, la cobertura se encuentra por debajo de otras instituciones financieras derivado del modelo de negocio, donde Montepío mantiene garantías prendarias en su propio resguardo sobre los créditos otorgados.

Al respecto, Montepío cuenta con una razón de valores en custodia a cartera total de 1.1x al 3T22, así como una razón de valores en custodia a deuda neta de 2.3x (vs. 1.1x y 3.2x al 3T21, y 1.1x y 3.8x en un escenario base). HR Ratings considera que Montepío muestra una fortaleza a través de las garantías que mantiene, donde el 66.7% se basa en artículos de oro, lo cual favorece la liquidez de la Casa de Empeño en escenarios de estrés (vs. 66.9% al 2T21).

Ingresos y Gastos

Los ingresos por intereses 12m presentaron un crecimiento a P\$1,225.8m en septiembre de 2022, luego de la cifra de P\$1,175.7m en septiembre de 2021 (vs. P\$1,149.6m en un escenario base). Este incremento se debió al incremento mostrado en la cartera en producción, así como a un incremento en las tasas de colocación durante 2022. Con esto, la tasa activa de la Casa de Empeño se situó en 51.7% al 3T22 manteniéndose en niveles altos (vs. 50.7% al 3T21 y 52.3% en un escenario base).

Por la parte de gastos por intereses 12m, se aprecia un comportamiento estable con un monto de P\$115.0m en septiembre de 2022 y una tasa pasiva de 9.7% (vs. P\$120.4m y 11.6% en septiembre de 2021, y P\$97.1m en un escenario base). Al respecto, la tasa pasiva al 3T21 muestra un nivel superior debido a una alta pérdida cambiaria registrada a finales de 2020, siendo que se registran en el mismo rubro que los gastos por intereses. En lo que va de 2022, los gastos por intereses muestran un monto acumulado de P\$96.2m en septiembre (vs. P\$50.7m en septiembre de 2021), lo que refleja un incremento a partir de mayores pasivos y el incremento mostrado en las tasas de interés de referencia. Con esto, el margen financiero 12m se situó en P\$1,110.8m en septiembre de 2022, con un spread de tasas de 42.0% (vs. P\$1,055.3m y 39.0% en septiembre de 2021, y P\$1,115.9m y 42.6% en un escenario base).

En cuanto al reconocimiento de estimaciones preventivas en resultados, es necesario señalar que Montepío registra en este rubro el excedente que obtiene en la comercialización de prendas, una vez cubierto el monto de capital e intereses de los créditos asociados a las prendas. De esta forma, se observa un beneficio 12m en el rubro de estimaciones preventivas por P\$89.8m en septiembre de 2022, con lo que el margen financiero ajustado alcanzó los P\$1,200.6m (vs. P\$97.7m y P\$1,153.0m en septiembre de 2021, y P\$69.8m y P\$1,185.7m en un escenario base). Por su parte, el MIN Ajustado mostró un comportamiento estable al situarse en 50.6% al 3T22 (vs. 49.7% al 3T21 y 51.1% en un escenario base).

En cuanto a los gastos de administración 12m, estos mostraron un crecimiento de 8.8% al llegar a un monto de P\$1,117.8 en septiembre de 2022. Esto se situó por arriba de lo esperado en un escenario base de P\$1,054.6m aunado al plan estratégico de Montepío de expandir la operación de tiendas y sucursales. En este aspecto, las sucursales de la Casa de Empeño pasaron de 205 al cierre de 2020 a 224 al 2021, en tanto que en el transcurso de 2022 se muestra un crecimiento adicional a 238. Esta situación elevó el gasto referente a personal, arrendamientos, mantenimiento y otros asociados a la operación de estas nuevas sucursales. Si bien en primera instancia representan un gasto adicional, Montepío esperaría llevar estas nuevas sucursales a un punto de equilibrio una vez que alcancen un volumen de operación en línea con el resto de las sucursales. Con esto, el índice de eficiencia mostró un incremento a 100.9% al 3T22, lo que le sitúa en un nivel elevado (vs. 97.5% al 3T21 y 94.6% en un escenario base).

Con esto, si bien se aprecia una mejora en el ritmo de generación de ingresos de la operación, un mayor nivel de gastos de

FECHA: 22/12/2022

operación al esperado derivó en una contracción del remanente neto 12m a P\$80.2m en septiembre de 2022 (vs. P\$123.7m en septiembre de 2021 y P\$130.1m en un escenario base). Por último, entre el cierre de 2021 y lo que va de 2022 la Casa de Empeño registró un beneficio 12m por valuación de coberturas de P\$45.0m, lo que elevó el remanente integral 12m a P\$125.3m en septiembre de 2022 (vs. beneficio de P\$6.9m y P\$130.6m en septiembre de 2021, y P\$6.4m y P\$136.5m en un escenario base).

Rentabilidad y Solvencia

A pesar de que un mayor volumen de operación benefició la generación de ingresos, un mayor nivel de gastos de operación terminó por impactar en la generación de remanentes netos de Montepío, con lo que el ROA Promedio se situó en 3.4% al 3T22, luego del 3.8% al 3T21 y el 4.0% esperado en un escenario base. Asimismo, el ROA Promedio se encuentra apoyado de un resultado elevando en la valuación de coberturas. HR Ratings considera que la Casa de Empeño muestra un adecuado nivel de rentabilidad. Sin embargo, la rentabilidad se posiciona por debajo de lo visto en años anteriores y se apoya de un efecto de valuación. Si bien se esperaría que el nuevo nivel de gastos de operación sea compensado conforme la operación gana mayor volumen, HR Ratings esperaría que Montepío pueda recuperarse en términos de rentabilidad hacia 2024. Por otra parte, la Casa de Empeño continúa mostrando una fuerte posición de solvencia, con un índice de capitalización de 89.6% al 3T22 (vs. 80.0% al 3T21 y 83.0% en un escenario base).

Fondeo y Apalancamiento

Montepío cuenta con pasivos con costo por un monto de P\$1,189.3m en septiembre de 2022 (vs. P\$1,195.5m en septiembre de 2021 y P\$996.4m en el escenario base). Este monto se distribuye principalmente en dos emisiones de CEBURS de largo plazo por P\$500.0m cada una, así como tres líneas crediticias con la banca comercial. Esto deriva en una razón de apalancamiento de 0.9x al 3T22, sin cambios a lo visto el año previo (vs. 0.8x en un escenario base). Por su parte, la razón de cartera en producción a deuda neta mostró una contracción hasta un 1.5x al 3T22, luego del nivel de 2.1x en un escenario base (vs. 2.1x al 3T21 y 2.5x en un escenario base). HR Ratings considera que la Casa de Empeño cuenta con un bajo nivel de apalancamiento, así como un buen calce entre su cartera productiva y sus pasivos con costo. Sin embargo, la razón de cartera en producción a deuda neta se muestra por debajo de lo esperado en el escenario base de HR Ratings.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Glosario de IFNB's incluido en el documento adjunto

Contactos

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

FECHA: 22/12/2022

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022

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 Inicial

Fecha de última acción de calificación Inicial

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 Prieto, Ruiz de Velasco y Cía., S.C., proporcionada por la Casa de Empeño.

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,

FECHA: 22/12/2022

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