

FECHA: 22/09/2022

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

|                            |                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------|
| <b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b> | VALARRE                                      |
| <b>RAZÓN SOCIAL</b>        | VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R. |
| <b>LUGAR</b>               | Ciudad de México                             |

**ASUNTO**

HR Ratings ratificó la calificación de HR A+ con Observación Positiva para la emisión VALARRE 19 por \$1,000m de Value Arrendadora

**EVENTO RELEVANTE**

Ciudad de México (22 de septiembre de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR A+ con Observación Positiva para la emisión VALARRE 19 por \$1,000m de Value Arrendadora

La ratificación de la calificación para la Emisión se basa en la calificación de contraparte de Value Arrendadora, la cual se ratificó en HR A+ con Observación Positiva, el 20 de septiembre de 2022, y puede ser consultada para mayor detalle en [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com). Por su parte, la calificación de la Arrendadora se sustenta en el respaldo financiero explícito que obtiene por parte de Value Grupo Financiero y en la calificación de Value Casa de Bolsa, al ser la principal subsidiaria por volumen de activos. En cuanto a su evolución financiera, la Arrendadora mantiene adecuados indicadores de solvencia al presentar un índice de capitalización de 32.5%, una razón de apalancamiento ajustada en 2.9 veces (x) y una, razón de cartera vigente a deuda neta en 1.4x al segundo trimestre del 2022 (2T22) debido a la constante generación de resultados netos, así como por el menor volumen de sus operaciones (vs. 29.9%, 3.1x y 1.3x del 2T21; 30.8%, 2.8x y 1.3x en el escenario base). Respecto al índice de morosidad y morosidad ajustada, la Arrendadora sigue manteniendo niveles de fortaleza, cerrando en 0.3% y 0.2% al 2T22 (vs. 0.1% y 0.1% al 2T21; 0.2% y 0.3% en el escenario base). En cuanto a la rentabilidad, a pesar de mostrar una disminución por un menor spread de tasas, este se encuentra en niveles adecuados con un ROA Promedio de 1.5% (vs. 2.4% al 2T21 y 1.8% en el escenario base). Finalmente, la Arrendadora muestra una evaluación en factores ESG en nivel Promedio.

La Emisión se autorizó por un monto de P\$1,000.0m (millones) al amparo del Programa de CEBURS de LP, el cual cuenta con una vigencia de 2.0 años a partir de la fecha de autorización por parte de la CNBV. La Emisión se realizó a un plazo de aproximadamente 5.0 años y devenga intereses a una tasa de CETES a 182 días más una sobretasa de 2.9%. Respecto a la amortización, esta será un solo pago en la fecha de vencimiento.

**Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones**

Adecuado índice de capitalización de 32.5%, y una razón de apalancamiento de 2.9x al 2T22 (vs. 29.9% y 3.1x al 2T21). La solvencia de la Arrendadora se mantiene en niveles adecuados derivado de la constante generación de utilidades netas, así como de la disminución en el volumen de sus activos.

Sana calidad de cartera, con un índice de morosidad y de morosidad ajustada de 0.3% y 0.2% (vs. 0.1% y 0.1% al 2T21). Los indicadores se mantienen en niveles de fortaleza, marcando la prioridad de la Arrendadora a la cobranza y seguimiento de su cartera.

Adecuada rentabilidad con un ROA Promedio de 1.5% (vs. 2.4% al 2T21). La disminución en la rentabilidad de la Arrendadora se debe al aumento en los gastos de administración, por el cambio de reforma laboral, sin embargo, se mantiene en niveles buenos.

**Expectativas para Periodos Futuros**

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 22/09/2022

Estabilidad en el índice de capitalización. Se espera que, mediante la continua generación de utilidades y la estabilidad de crecimiento de los activos sujetos a riesgo, el perfil de solvencia se observe en niveles de 30.8% a fin de año.

Estabilidad en los indicadores de morosidad y morosidad ajustada. Se espera que la Arrendadora mantenga su calidad de la cartera y eficacia de la cobranza, manteniendo niveles sólidos en los indicadores.

Crecimiento de su portafolio, con un nivel anual promedio de 4.1% para los siguientes tres años. Se espera que la Arrendadora mantenga un aumento moderado conforme se realice la colocación de cartera y de arrendamiento puro.

### Factores Adicionales Considerados

Apoyo de Value Grupo Financiero. Al ser subsidiaria del Grupo Financiero, se tiene una obligación solidaria explícita. La principal subsidiaria por monto de activos es Value Casa de Bolsa, la cual cuenta con una calificación de HR A+ y HR1 en Observación Positiva, determinada el 17 de agosto de 2022.

Análisis ESG Promedio por parte de la Arrendadora. HR Ratings considera que La Arrendadora se encuentra en un nivel promedio general, dentro de los sectores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.

Adecuado perfil de liquidez. Esto se observa en las brechas de liquidez ponderadas a activos y pasivos de 42.5% y a capital de 20.6% al 2T22. Este comportamiento se observa en los distintos plazos, en los cuales los activos mantienen un vencimiento mayor al de pasivos.

Mayor diversificación en sus clientes principales, respecto al capital contable a 1.3x al 2T22 (vs. 1.6x al 2T21). La Arrendadora ha mostrado una disminución en su concentración por cliente en los últimos años, lo cual se considera positivo al disminuir la sensibilidad ante la falta de pago por parte de alguno de ellos.

### Factores que Podrían Modificar la Calificación

Modificación en la calificación de Value Casa de Bolsa. La calificación de la Arrendadora depende directamente de la subsidiaria por ser la principal del Grupo, por lo que cualquier movimiento en la calificación de la Casa de Bolsa implicaría un impacto en la Arrendadora.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto

Glosario de Arrendadoras incluido en el documento adjunto

### Contactos

Angel García  
Director de Instituciones Financieras / ABS  
Analista Responsable  
angel.garcia@hrratings.com

Jorge Jiménez  
Analista  
jorge.jimenez@hrratings.com

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

FECHA: 22/09/2022

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), Enero 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 [www.hrratings.com/methodology/](http://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+ / Observación Positiva

Fecha de última acción de calificación 22 de agosto de 2022

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T19 - 2T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por PWC proporcionada por la Arrendadora.

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](http://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

FECHA: 22/09/2022

---

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](http://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