

FECHA: 26/07/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	PROIN
RAZÓN SOCIAL	PROMOTORA DE INFRAESTRUCTURA REGISTRAL, S.A. DE C.V., SOFOM., E.N.R.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P Global Ratings confirmó calificaciones de los certificados bursátiles PROIN 10 y PROIN 10-2 y del crédito del IFREM con Banobras

EVENTO RELEVANTE**RESUMEN**

Confirmamos nuestras calificaciones de deuda de 'mxAAA' de los certificados bursátiles Serie A (con clave de pizarra PROIN 10) y Serie B (con clave de pizarra PROIN 10-2). Asimismo, confirmamos la calificación de deuda de 'mxAA+' del crédito subordinado que contrató el IFREM con Banobras.

Las calificaciones toman como punto de partida la calificación crediticia de emisor del IFREM y del Estado de México, ambos con calificación crediticia de emisor de 'mxA+'.

Las calificaciones reflejan el análisis de los flujos disponibles en los fideicomisos e incorporan los mecanismos de respaldo crediticio adicional que son suficientes para alcanzar las calificaciones de 'mxAAA' para los certificados y de 'mxAA+' para el crédito bancario.

ACCIÓN DE CALIFICACIÓN

El 26 de julio de 2021, S&P Global Ratings confirmó sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxAAA' de los certificados bursátiles Serie A, con clave de pizarra PROIN 10, y Serie B, con clave de pizarra PROIN 10-2, del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM; mxA+/Estable/--). Al mismo tiempo, confirmamos la calificación de deuda de 'mxAA+' del crédito bancario que contrató el IFREM con el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (Banobras).

Los certificados bursátiles se emitieron en agosto de 2010, la Serie A por un monto de \$2,765 millones de pesos (MXN) y la serie B por MXN1,300 millones. Los certificados bursátiles se encuentran respaldados de manera preferente por el 100% de los flujos futuros que recauda el IFREM por concepto del pago del Registro Público de la Propiedad (RPP). Por su parte, el crédito que contrató el instituto con Banobras en marzo de 2011, por un monto de MXN3,000 millones equivalente a 650.9 millones de Unidades de Inversión (UDIs), está subordinado al pago de los certificados bursátiles. Los tres financiamientos se emitieron a un plazo de 20 años, tienen una tasa de interés fija y realizan pagos semestrales de capital e intereses.

Si bien la recaudación del RPP históricamente ha sido impulsada por el dinamismo del mercado inmobiliario en el Estado de México (mxA+/Estable/--), a raíz del impacto negativo generado por la pandemia del COVID-19 en la actividad económica, en 2020 se registró una disminución anual de 17%. Como medidas para mitigar el efecto negativo de esta caída, el 29 de abril y 11 de noviembre de 2020, el Estado otorgó autorizaciones para que el IFREM conservara los remanentes de la distribuciones correspondientes y pudiera destinarlos al pago de obligaciones financieras del segundo semestre de 2020 y primer semestre de 2021. Sin dicha autorización los remanentes habrían sido transferidos al gobierno del Estado de México. Además, en el primer trimestre de 2021, el Estado realizó una transferencia extraordinaria al IFREM para cubrir el cumplimiento oportuno de las obligaciones financieras del instituto.

Las emisiones PROIN 10 y PROIN 10-2 se encuentran inscritas en el Fideicomiso Irrevocable No. 80615, cuyo fiduciario es Nacional Financiera S.N.C, Institución de Banca de Desarrollo, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, División Fiduciaria, el cual fue constituido en julio de 2010. Por otra parte, el crédito suscrito con Banobras se encuentra inscrito en el Fideicomiso Irrevocable no. 1426, cuyo fiduciario es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, constituido en marzo de 2011.

Nuestro análisis incorpora los respectivos mecanismos de respaldo crediticio adicional con los que cuentan los tres financiamientos. La Serie A cuenta con una garantía otorgada por hasta US\$250 millones de Overseas Private Investment

FECHA: 26/07/2021

Corp. (OPIC; no calificada). La Serie B se beneficia de una garantía parcial por el 30% del saldo insoluto de los certificados otorgada por la Corporación Andina de Fomento (CAF; A+/Positiva/A-1), y el crédito con Banobras tiene el respaldo de una línea de liquidez contingente. Esta última está inscrita en el Fideicomiso Maestro del Estado de México y su ingreso fideicomitido corresponde al 2.54% del Fondo General de Participaciones que le corresponden al Estado. Además, las calificaciones consideran los recursos disponibles en los Fondos de Reserva.

Las calificaciones de 'mxAAA', que corresponden a las emisiones PROIN 10 y PROIN 10-2, se fundamentan en el análisis de estrés sobre los flujos comprometidos a su pago, las garantías otorgadas y los fondos de reserva, los cuales alcanzan en promedio un nivel mínimo de cobertura de servicio de deuda (DSCR, por sus siglas en inglés para debt service coverage ratio) estimado en 12.3x (veces) para la emisión PROIN 10 y 4.9x para PROIN 10-2. Estos niveles mínimos de DSCR se encuentra por encima del umbral 4x (veces) establecido en nuestro criterio y es consistente con las calificaciones confirmadas.

La calificación de 'mxAA+' del crédito IFREM-Banobras se fundamentan en el análisis de estrés sobre los flujos comprometidos a su pago, la línea de crédito contingente y el fondo de reserva, los cuales alcanzan en promedio un nivel mínimo de DSCR estimado en 2.3x. Este nivel mínimo de DSCR se encuentra en el rango 2x-4x establecido en nuestro criterio y es consistente con la calificación confirmada.

El indicador de partida para el análisis de S&P Global Ratings sobre flujos futuros para municipios y estados mexicanos es la calificación crediticia del emisor (ICR, por sus siglas en inglés). Consideramos que la voluntad de honrar sus obligaciones de deuda estructurada es similar a la voluntad de pagar sus obligaciones financieras regulares dados los factores de riesgo que afrontan estas entidades. El DSCR mínimo en los diferentes escenarios de estrés sirve como indicador de la solidez de la estructura tras considerar el riesgo crediticio del gobierno local y regional y, en consecuencia, determina si puede tener una calificación más alta que la de su emisor.

Los escenarios de estrés aplicados incluyen, entre otros supuestos, un recorte inicial de 30% de los ingresos del RPP, así como proyecciones en las tasas de interés para un objetivo de calificación en las categorías 'mxAAA' y 'mxAA', de acuerdo con nuestra "Metodología para derivar tasas de interés estresadas en Financiamiento Estructurado", publicada el 18 de octubre de 2019.

La deuda con calificación 'mxAAA' tiene el grado más alto que otorga S&P Global Ratings en su escala CaVal, e indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es extremadamente fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional. La deuda calificada en la categoría 'mxAA' difiere tan solo en un pequeño grado de las calificadas con la máxima categoría. Indica también que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional. Las calificaciones crediticias comprendidas de la 'mxAA' a la 'mxCCC' podrán ser modificadas agregándoles un signo de más (+) o menos (-) para destacar su relativa fortaleza o debilidad dentro de cada categoría de calificación.

DETALLE DE LAS CALIFICACIONES

EMISOR	MONTO ORIGINAL	SALDO INSOLUTO AL 30 DE JUNIO DE 2021	VENCIMIENTO LEGAL	CALIFICACIÓN ACTUAL	CALIFICACIÓN ANTERIOR
PROIN 10	MXN2,765 millones	MXN 1,911.3 millones	Septiembre de 2030	mxAAA	mxAAA
PROIN 10- 2	MXN1,300 millones	MXN 898.6 millones	Septiembre de 2030	mxAAA	mxAAA
IFREM-Banobras 2011	UDIs 650.9 millones	UDIs 460.2 millones	Septiembre de 2030	mxAA+	mxAA+

MXN - pesos mexicanos

UDIs - unidades de inversión

Criterios y Artículos Relacionados**Criterios**

Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 25 de junio de 2018.

Metodología y supuestos para calificar transacciones mexicanas respaldadas por flujos futuros de participaciones e ingresos locales, 6 de noviembre de 2015.

Metodología para derivar tasas de interés estresadas en Financiamiento Estructurado, 18 de octubre de 2019.

Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.

Artículos Relacionados

Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.

MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).

Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings.

FECHA: 26/07/2021

Análisis mundial de escenarios y sensibilidad para financiamiento estructurado: Efectos de los cinco principales factores macroeconómicos, 4 de noviembre de 2011.

Análisis de escenarios y sensibilidad para financiamiento estructurado en América Latina 2015: Efectos de las variables de los mercados regionales, 28 de octubre de 2015.

Indicadores de riesgo soberano, 12 de julio de 2021. Versión interactiva disponible en <http://www.spratings.com/sri>.

S&P Global Ratings confirma calificaciones de los certificados bursátiles PROIN 10 y PROIN 10-2 y del crédito del IFREM con Banobras, 27 de julio de 2020.

PIB del 1T de América Latina: La contracción que nunca sucedió y lo que nos dice sobre el crecimiento futuro, 3 de junio de 2021.

Emerging Markets Monthly Highlights: Long Road Ahead, Despite The Year's Promising Start, 10 de junio de 2021.

Credit Conditions Emerging Markets Q3 2021: Slow Vaccination Prevents A Robust Recovery, 29 de junio de 2021.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Consulte los criterios de calificación en www.standardandpoors.com para obtener más información. Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones afectadas por esta acción de calificación se pueden encontrar en el sitio web público de S&P Global Ratings en www.standardandpoors.com.mx. Use el campo de búsqueda de Calificaciones ubicado en la columna de la izquierda.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 30 de junio de 2021.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: cuentas públicas anuales, estados financieros trimestrales o avances presupuestales más actualizados, como así también toda información relacionada a documentos de cuenta pública que generen, información recabada durante las reuniones con los emisores y distintos participantes del mercado, e información proveniente de otras fuentes externas, por ejemplo, Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), CNBV, Bolsa Mexicana de Valores, Banco de México, FMI, Banco Mundial, BID, OCDE e INEGI.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P Global Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia.

Contactos analíticos:

Omar de la Torre, Ciudad de México, 52 (55) 5081-2870; omar.delatorre@spglobal.com

Fernanda Nieto, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4413; fernanda.nieto@spglobal.com

MERCADO EXTERIOR

