

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 27/01/2022

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	FEFA
RAZÓN SOCIAL	FONDO ESPECIAL PARA FINANCIAMIENTOS AGROPECUARIOS
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para 40 emisiones de CEBURS Fiduciarios por un monto acumulado de P\$91,848m de FEFA

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (27 de enero de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para 40 emisiones de CEBURS Fiduciarios por un monto acumulado de P\$91,848m de FEFA

La ratificación de la calificación para las Emisiones se sustenta en la calificación de contraparte de Largo Plazo de FEFA, la cual fue ratificada en HR AAA con Perspectiva Estable el 27 de enero de 2022, y puede ser consultada con mayor detalle en la página www.hrratings.com

La calificación de contraparte se sustenta en el respaldo implícito que tiene por parte del Gobierno Federal, al ser considerado un componente imprescindible en torno al sector agropecuario para la consecución de metas federales. Además, el Fondo mantiene un índice de capitalización en niveles de fortaleza de 39.5% a septiembre de 2021 (3T21), niveles similares a los presentados durante el periodo anterior (35.6% al 3T20). En cuanto a la colocación de cartera, esta se observó a la baja como resultado de una mayor liquidez en el sector, lo cual ha llevado a que los intermediarios que atiende el Fondo hayan utilizado fuentes alternativas de fondeo. Lo anterior, llevó a presiones en la rentabilidad por menores márgenes, no obstante, se mantiene en rangos adecuados, con un ROA y ROE Promedio de 1.4% y 4.1% al 3T21.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Índice de capitalización en niveles sólidos de 39.5% al 3T21 (vs. 35.6% al 3T20 y 34.5% en escenario base). La mejora observada se debe a la acumulación de resultado neto positivo en los últimos periodos, aunado a un decremento en los activos sujetos a riesgo por la disminución en cartera de crédito.

Disminución anual en la cartera de crédito de 8.4%, cerrando con un saldo de P\$153,158m al 3T21 (vs. P\$167,287m al 3T20 y P\$181,182m en escenario base). Esto obedece a la reactivación de actividades que ha permitido que el mercado cuente con mayor liquidez y, con ello, mayor diversidad de herramientas de fondeo para los intermediarios, haciendo menor uso de los recursos del Fondo.

Adecuados niveles de rentabilidad, con un ROA y ROE Promedio de 1.4% y 4.1% (vs. 1.8% y 5.0% al 3T20; 1.2% y 3.5% en escenario base). Se observó una disminución con respecto al año anterior por menores márgenes financieros y resultado por intermediación negativo.

Expectativas para Periodos Futuros

Monto de cartera en niveles inferiores a los observados al 2020. El nivel de operaciones al 2021 se mantiene en línea con la tendencia observada en años anteriores a la pandemia y la cual se espera que se mantenga en los próximos periodos con un alza constante.

Mejora en rentabilidad, con un ROA Promedio de 1.9% y un ROE Promedio de 4.7% al 2023. Esto derivado del continuo

FECHA: 27/01/2022

crecimiento de la cartera de crédito y adecuado control en morosidad y un mayor spread de tasas a través de mayores tasas de colocación, la cuales se tienen previstas para el primer trimestre del 2022.

Factores adicionales considerados

Apoyo por parte del Gobierno Federal. Se considera el respaldo federal al Fondo, al ser un pilar fundamental para la consecución de metas federales en el sector agropecuario.

Elevada concentración de clientes principales, al representar 70.8% de la cartera total y 1.8x del patrimonio contable (vs. 73.0% y 1.6x en 3T20). No obstante, se considera que el riesgo se encuentra mitigado por ser clientes que cuentan con una calificación de contraparte iguales o superiores a HR A+, lo que se traduce de alta calidad crediticia. Además, debe considerarse el que el Fondo tiene un modelo de negocio de segundo piso.

Elevada disponibilidad de herramientas de fondeo del 42.0% del monto autorizado total (vs. 51.6% al 3T20). El Fondo presenta fuentes de fondeo tales como programas de certificados bursátiles fiduciarios y líneas de crédito de banca múltiple y organismos internacionales.

Factores que podrían bajar la calificación

Modificación en el apoyo por parte del Gobierno Federal o retiro de dicha consideración. Si llegara a ocurrir cualquiera de estos escenarios y por ende, las operaciones y la situación financiera del Fondo se vieran comprometidas, se consideraría una baja en la calificación.

Perfil de la Calificación

El presente reporte de seguimiento de calificación se enfoca en el análisis y la evaluación de los eventos relevantes sucedidos durante los últimos meses que influyen sobre la calidad crediticia de FEFA. Para más información sobre las calificaciones iniciales asignadas por HR Ratings a FEFA, se puede revisar el reporte inicial elaborado por HR Ratings el 21 de enero de 2019 y los reportes posteriores, así como comunicados de eventos relevantes. Los reportes pueden ser consultados en la página web: <http://www.hrratings.com> .

Perfil del Fondo

FEFA fue constituido en 1965 mediante un fideicomiso, operando dentro de los Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura. Su objeto consiste en otorgar apoyo a programas de crédito del Gobierno Federal mediante la canalización de recursos financieros y garantías a la Banca de Desarrollo, Instituciones de Crédito, Sociedades de Objeto Limitado e intermediarios financieros no bancarios con proyectos relacionados con la agricultura, ganadería, avicultura, agroindustria, pesca y actividades conexas o afines que se realizan en el medio rural.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de FEFA en los últimos 12 meses, y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings tanto en un escenario base como en un escenario estrés proyectados en el reporte de calificación del 29 de enero de 2021.

Evolución de la Cartera de Crédito

Al cierre de septiembre de 2021, la cartera de crédito de FEFA presentó un saldo de P\$153,158m, equivalente a una disminución anual del 8.4% (vs. P\$167,287m al 3T20 y P\$181,182m en escenario base). El comportamiento a la baja y, con ello, la desviación con respecto a los escenarios realizados por HR Ratings, se debe a que 2020 fue un año atípico derivado de la pandemia, lo que generó una falta de liquidez por parte de los intermediarios, quienes se vieron en la necesidad de pedir mayores recursos al Fondo. Sin embargo, una vez que se reactivaron las actividades, los intermediarios han hecho uso de fondeo por parte de otras instituciones, además de utilizar su propia tesorería. De igual manera, la cartera históricamente ha mostrado un comportamiento ligado al ciclo de producción de los cultivos y tiende a mostrar un menor crecimiento durante el

FECHA: 27/01/2022

primer y tercer trimestre del año, situación que se presentó también durante 2021

En cuanto a la cartera vencida, esta cerró al 3T21 en P\$250m a través de dos intermediarios, mostrando una mejora significativa con respecto al año anterior, en donde esta se observó en niveles de P\$1,028m a través de seis intermediarios (vs. P\$1,476m en escenario base). En cuanto a la eliminación de cartera vencida 12m, esta ascendió a P\$1,354m (vs. P\$165m a junio 2020 y P\$91m en escenario base), con lo que el índice de morosidad y de morosidad ajustado se observaron en 0.2% y 1.0% (vs. 0.6 y 0.7% a septiembre 2020; 0.8% y 0.9% en escenario base). Al respecto, el decremento en créditos morosos deriva del castigo que se hizo a cartera y, con ello, mostró diferencias en las proyecciones realizadas por HR Ratings en donde se consideró que estos serían menores, además de que se esperaba la entrada de nuevos clientes a esta cartera. A pesar del aumento en los indicadores de incumplimiento, se considera que la morosidad continúa en niveles que no representan un factor de riesgo para el Fondo.

Cobertura del Fondo

Las estimaciones preventivas para riesgos crediticios se situaron en un nivel de P\$3,015m al 3T21 (vs. P\$4,645m a septiembre 2020). Con ello, mostraron una contracción al comparar con el año previo derivado de la eliminación de cartera vencida. Tomando en consideración la disminución en la cartera vencida, la cobertura ascendió a 12.1x, siendo mayor a lo estimado en un escenario base por los diversos movimientos en cartera (vs. 4.5x a septiembre 2020 y 4.8x en escenario base). A consideración de HR Ratings, el índice de cobertura permanece en rangos de fortaleza, lo que refleja una adecuada capacidad para hacer frente a posibles deterioros en la calidad de la cartera.

Ingresos y Gastos

Respecto al margen financiero 12m, este se posicionó en P\$3,390m al 3T21, equivalente a un decremento anual de 29.2%, situándose en niveles inferiores a los esperados en un escenario base realizado por HR Ratings, lo que obedece a una disminución importante de los ingresos por intereses (vs. P\$4,790m al 3T20 y P\$5,745m en un escenario base). En línea con lo anterior, los ingresos por intereses 12m disminuyeron a través de menores operaciones crediticias vigentes y utilidad por valorización por la posición larga en dólares y se colocaron en P\$11,738m (vs. P\$13,858m al 3T20 y P\$12,042m en escenario base). Los gastos por intereses 12m, por su parte, de igual manera tuvieron un decremento a P\$8,348m a través de menores intereses por financiamiento, ligado a la baja de tasas que se tuvo en la mayor parte del año (vs. P\$9,068m al 3T20 y P\$6,298m en escenario base). Con ello, se tuvo un comportamiento diferente en este rubro al de un escenario base, en donde se proyectó que la contracción en gastos sería mayor al esperarse menores tasas pasivas a las observadas.

En cuanto a la generación de estimaciones 12m, estas se observaron en términos negativos de -P\$276m debido al tratamiento de cartera vencida (vs. P\$919m al 3T20 y P\$2,529m en escenario base). Al respecto, en un escenario base no estaba considerada la eliminación de estimaciones, sino la generación en línea con la calidad de los activos, así como un ligero aumento de la cobertura. Tomando en consideración lo anterior, el MIN Ajustado mostró una disminución a un nivel de 2.2%, pero se mantuvo por arriba de las proyecciones de un escenario base (vs. 2.6% al 3T20 y 1.8% en escenario base).

Las comisiones y tarifas pagadas 12m del Fondo presentaron un nivel de P\$12m dado por la gestión de contrato para una línea de crédito (vs. P\$3m al 3T20 y P\$0m en escenario base). Además, presentó un resultado por intermediación 12m con pérdidas por -P\$220m (vs. P\$39m al 3T20 y P\$12m en escenario base). Esto se da por un resultado por la valuación de derivados con fines de cobertura, generado a su vez por el descalce que se tuvo en la contratación de derivados para cubrir tasa fija con tasa variable; no obstante, se espera que en los próximos periodos esto se compense una vez que lleguen a su vencimiento. En cuanto a otros ingresos (egresos) de la operación 12m, estos cerraron en -P\$207m, provenientes del reconocimiento en obligaciones laborales al retiro, honorarios a Banco de México y recuperaciones por operaciones (vs. -P\$255m al 3T20 y -P\$108m en escenario base).

Respecto a los gastos de administración 12m, estos se mantuvieron en niveles constantes y los cuales cerraron al 3T21 en P\$766m (vs. P\$764m al 3T20 y P\$1,023m en escenario base). Este comportamiento deriva del seguimiento que se ha tenido en el Fondo de las disposiciones del Gobierno Federal de austeridad en el gasto público. Por otro lado, en el escenario base se estimó un crecimiento en línea con lo observado en periodos anteriores, tal que se presentara una eficiencia similar. Es importante mencionar que los gastos anuales son ejercidos por FONDO y posteriormente se hace una repartición entre los fideicomisos pertenecientes a FIRA, donde FEFA tiene una participación de aproximadamente el 63.0%. Como resultado de menores ingresos generados durante el periodo, el índice de eficiencia mostró un mayor nivel de 26.0%, mientras que el índice

FECHA: 27/01/2022

de eficiencia operativa se mantuvo en 0.5%, los cuales son considerados por HR Ratings como niveles de fortaleza (vs. 16.7% y 0.5% al 3T20; 18.1% y 0.6% en escenario base).

Rentabilidad y Solvencia

Derivado de un menor margen financiero 12m, así como resultado por intermediación 12m en términos negativos, las utilidades netas 12m al 3T21 se observaron en P\$2,462m, equivalente a una disminución anual de 14.8% (vs. P\$2,889m al 3T20 y P\$2,095m en escenario base). No obstante, debido a que se esperaba una mayor generación de estimaciones y que los gastos de administración presentaron estabilidad, el resultado neto del Fondo superó lo proyectado en un escenario base. Asimismo, lo anterior llevó a que la rentabilidad presentara presiones al comparar con el año previo, pero en mejores términos con respecto al modelo base, con un ROA Promedio de 1.4% y un ROE Promedio de 4.1% (vs. 1.8% y 5.0% al 3T20; 1.2% y 3.5% en escenario base). HR Ratings considera que, a pesar de la presión, estos se encuentran en niveles saludables.

El patrimonio contable del Fondo ha presentado una tendencia al alza por la acumulación de utilidades, lo cual, aunado a una disminución en los activos sujetos a riesgo por la contracción de la cartera de crédito, llevó a que el índice de capitalización se ubique en 39.5% al 3T21 (vs. 35.6% al 3T20 y 34.5% en escenario base). En cuanto a la razón de apalancamiento, esta se colocó en 2.0x mostrando un mayor nivel al observado al 3T20, pero en línea con las proyecciones dado por vencimientos importantes durante el 2T20 (vs. 1.7x al 3T20).

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Glosario incluido en el documento adjunto

Contactos

Yunuén Coria
Analista Responsable
Asociada
yunuen.coria@hrratings.com

Pablo Domenge
Subdirector de
Instituciones Financieras / ABS
pablo.domenge@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:

Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2020
Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

FECHA: 27/01/2022

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

FEFA 15-5: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 16-2: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 17-5: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 18-2: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 18-3: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P17-4: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P17-5: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P18-2: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P18-3: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P18-4: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P18-5: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P18-6: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P19: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P19-2: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P19-3: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P19-4: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P19-5: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 18-5: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 19-2: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 19-3: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 19V: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 19-4: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 20: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 20-2: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 20V: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 20-3: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 20-4: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 20G: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 6-20: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 4-20: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 5-20: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P20: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P20-2: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA P20-3 : HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 1-21: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 2-21: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 3-21: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 21: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 21G: HR AAA / Perspectiva Estable
FEFA 21-2: HR AAA / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación FEFA 15-5: 22 de enero de 2020
FEFA 16-2: 22 de enero de 2020
FEFA 17-5: 22 de enero de 2020
FEFA 17-8: 22 de enero de 2020
FEFA 18-3: 22 de enero de 2020
FEFA P17-4: 22 de enero de 2020
FEFA P17-5: 22 de enero de 2020
FEFA P18-2: 22 de enero de 2020
FEFA P18-3: 22 de enero de 2020

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 27/01/2022

FEFA P18-4: 22 de enero de 2020
FEFA P18-5: 22 de enero de 2020
FEFA P18-6: 22 de enero de 2020
FEFA P19: 22 de enero de 2020
FEFA P19-2: 22 de enero de 2020
FEFA P19-3: 22 de enero de 2020
FEFA P19-4: 22 de enero de 2020
FEFA P19-5: 22 de enero de 2020
FEFA 18-5: 22 de enero de 2020
FEFA 19-2: 22 de enero de 2020
FEFA 19-3: 22 de enero de 2020
FEFA 19V: 22 de enero de 2020
FEFA 19-4: 22 de enero de 2020
FEFA 20: 28 de mayo de 2020
FEFA 20-2: 28 de mayo de 2020
FEFA 20V: 28 de mayo de 2020
FEFA 20-3: 2 de octubre de 2020
FEFA 20-4: 2 de octubre de 2020
FEFA 20G: 2 de octubre de 2020
FEFA 6-20: 29 de octubre de 2020
FEFA 4-20: 5 de mayo de 2020
FEFA 5-20: 5 de mayo de 2020
FEFA P20: 30 de marzo de 2020
FEFA P20-2: 30 de marzo de 2020
FEFA P20-3: 27 de abril de 2020
FEFA 1-21: 8 de febrero de 2021
FEFA 2-21: 8 de febrero de 2021
FEFA 3-21: 8 de febrero de 2021
FEFA 21: 26 de marzo de 2021
FEFA 21G: 26 de marzo de 2021
FEFA 21-2: 26 de marzo de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T15 - 3T21

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Salles Sainz Grant Thornton proporcionada por el Fondo

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

FECHA: 27/01/2022

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