

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 31/01/2022

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

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	CREALCB
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

### ASUNTO

HR Ratings colocó en Observación Negativa las calificaciones de HR AAA (E) para las emisiones CREALCB 17 & CRELCB 19

### EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (31 de enero de 2022) - HR Ratings colocó en Observación Negativa las calificaciones de HR AAA (E) para las emisiones CREALCB 17 & CRELCB 19

La Observación Negativa para la calificación de las emisiones CREALCB 17 y CRELCB 19 se debe a un mayor riesgo operativo por parte del Fideicomitente, derivado de presiones en su liquidez, que podrían afectar su capacidad de administración y cobranza de los Derechos de Cobro cedidos al Fideicomiso Emisor, lo cual está en línea con la Metodología para la Evaluación de Emisiones de Deuda Respaldadas por el Flujo de Efectivo Generado por un Conjunto de Activos Financieros de HR Ratings. Un movimiento a la baja en las calificaciones se podría materializar en caso de un deterioro adicional en la capacidad financiera y operativa de Crédito Real en los próximos meses. No obstante, ambas Emisiones mantienen un adecuado comportamiento en cuanto a los flujos de cobranza recibidos y en el aforo de cada una de ellas, las cuales se mantienen por encima del Aforo Requerido en ambos casos. Es importante mencionar que ambas Emisiones tienen como fuente de pago los Derechos de Cobro provenientes de una cartera de crédito originada con pensionados y jubilados del IMSS, con un esquema de cobranza vía descuento directo por la dependencia.

#### Características de la Emisión CREALCB 17

La Emisión fue colocada el 3 de noviembre de 2017, con un plazo de vencimiento de 60 meses, un Periodo de Revolvencia que puede durar hasta el vencimiento legal de la Emisión y un Periodo de Amortización de 36 meses, el cual inició en noviembre de 2019. La Emisión fue colocada por un monto de P\$800.0 millones (m), donde en noviembre de 2021 el saldo insoluto remanente asciende a P\$266.7m y la Emisión tiene un esquema de amortización objetivo. Por último, la Emisión fue realizada por el Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago 3,200 constituido por Crédito Real como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, Finacity como Administrador Maestro, Banco Invex como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa como Representante Común. En noviembre de 2021, la Emisión tenía un saldo insoluto de principal de P\$266.7m, con un saldo de cartera de P\$294.2m, un saldo de efectivo de P\$77.3m. En este sentido, la Emisión permanece sobrecolateralizada, con un aforo de 1.42x en noviembre de 2021 (vs. Aforo Requerido de 1.22x). Asimismo, la cobranza de los Derechos de Cobro en los últimos doce meses (12m) ha disminuido en línea con el menor saldo insoluto del colateral, donde la cobranza 12m acumula un monto de P\$865.9m en noviembre de 2021 (vs. P\$990.7m en noviembre de 2020).

#### Características de la Emisión CRELCB 19

La Emisión se llevó a cabo el 24 de octubre de 2019, con un plazo de vencimiento de 60.0 meses, un Periodo de Gracia de 24 meses, un Periodo de Amortización de 36.0 meses y un Periodo de Revolvencia hasta el vencimiento legal de la Emisión. Por otro lado, la Emisión cuenta con un saldo de principal de P\$750.0m, con un esquema de amortización objetivo con pagos programados de P\$20.8m durante 36.0 meses. Finalmente, Crédito Real Actúa como Fideicomitente, Finacity como Administrador Maestro, Banco Actinver como Fiduciario y CIBanco como Representante Común.

En noviembre de 2021, la Emisión tenía un saldo de principal de P\$729.2m, donde el Fideicomiso comenzó su periodo de amortización en dicho mes. Por otro lado, el saldo de los Derechos de Cobro se colocó en P\$855.5m, mientras que el efectivo

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 31/01/2022

fideicomitido asciende a P\$74.1m en noviembre de 2021. Sobre lo anterior, la Emisión permanece sobreaforada, donde el aforo se ubicó en 1.38x en noviembre de 2021 (vs. Aforo Requerido de 1.18x).

Glosario de ABS incluido en el documento adjunto

### Contactos

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

Mauricio Gómez  
Analista  
mauricio.gomez@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), Enero 2022

Metodología para la Evaluación de Emisiones de Deuda Respaladas por el Flujo de Efectivo Generado por un Conjunto de Activos Financieros (México), Septiembre 2020

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 CREALCB 17: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

CRELCB 19: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación CREALCB 17: 1 de noviembre de 2021

CRELCB 19: 9 de noviembre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. Enero de 2014 - diciembre de 2021

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera proporcionada por el Administrador Maestro y el Fideicomitente.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Calificación de contraparte de AAA(mex) otorgada por Fitch Ratings a CitiBanamex el 17 de enero de 2022.

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) La calificación ya incluye dicho factor de riesgo.

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

FECHA: 31/01/2022

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 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