

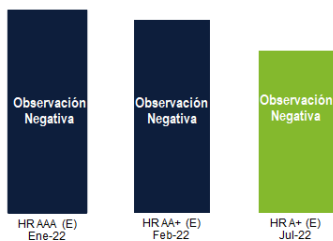
## Calificación

CREALCB 17  
CRELCB 19

HR A+ (E)  
HR A+ (E)

Observación Negativa

### Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

## Contactos

### Akira Hirata

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

### Mauricio Gómez

Analista Sr.  
mauricio.gomez@hrratings.com

### Oscar Herrera

Asociado  
oscar.herrera@hrratings.com

### Angel García

Director de Instituciones Financieras /  
ABS  
angel.garcia@hrratings.com

## HR Ratings revisó a la baja las calificaciones de HR AA+ (E) a HR A+ (E), manteniendo la Observación Negativa, para las emisiones de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra CREALCB 17 y CRELCB 19

La revisión a la baja para las calificaciones de las Emisiones de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra CREALCB 17<sup>1</sup> y CRELCB 19<sup>2</sup> se debe a un mayor riesgo operativo tras el anuncio de liquidación y disolución de Crédito Real<sup>3</sup> del 14 de julio de 2022. Al respecto, la calificación considera: i) los posibles riesgos asociados a un proceso de sustitución del Administrador, así como ii) los posibles riesgos operativos asociados a la transferencia de flujos del Fideicomiso de Cobranza Maestra a los Fideicomisos de Emisión. Por otro lado, la Observación Negativa obedece a los posibles riesgos asociados a los flujos de las Estructuras que pudieran impactar los recursos disponibles para el servicio de la deuda.

Al respecto, el pasado 14 de julio de 2022, Crédito Real anunció que, por sentencia de una autoridad judicial, la Empresa se declaró en disolución y se ordenó su liquidación. Por una parte, esto podría implicar una sustitución del Administrador, lo cual está asociado a: i) riesgos por la viabilidad de la transición del Administrador Sustituto y ii) riesgos por interrupciones en el flujo de información entre las dependencias que realizan la retención y el Administrador Sustituto. Es importante mencionar que los flujos de cobranza de la cartera de Crédito Real son recibidos por un Fideicomiso Maestro de Cobranza, y posteriormente los flujos que corresponden a los créditos cedidos a las Emisiones son transferidos a los Fideicomisos Emisores a través de una instrucción emitida por el Administrador Maestro. Por otro lado, la posible sustitución del Administrador conlleva riesgos de transferencia de flujos a los Fideicomisos Emisores, lo cual podría ocurrir si el Administrador Sustituto no puede identificar la porción de la cobranza recibida en el Fideicomiso Maestro de Cobranza que corresponde a los Derechos de Cobro cedidos de los Fideicomisos Emisores.

## Situación Financiera de la Emisión CREALCB 17

Al 15 de julio de 2022 (reporte diario del Administrador Maestro), la Emisión tenía un saldo de principal de P\$88.8m, con cuatro Fechas de Pago remanentes para la amortización total de la Emisión. Asimismo, el Fideicomiso Emisor cuenta con una cartera elegible de P\$88.4m, así como un saldo de efectivo fideicomitado de P\$102.9m, lo que coloca el Patrimonio del Fideicomiso en P\$191.3m al 15 de julio de 2022. La Emisión se encuentra en su Periodo de Amortización Objetivo realizando el pago de principal por el equivalente a 1/36 del saldo inicial en cada fecha de pago (P\$22.2m), siendo su fecha de vencimiento legal el 3 de noviembre de 2022. Finalmente, el Fideicomiso cuenta con un Aforo de 2.15x al 15 de julio de 2022, el cual es superior al Aforo Requerido establecido en la documentación legal de 1.22x.

<sup>1</sup> Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra CREALCB 17 (los CEBURS Fiduciarios y/o la Emisión).

<sup>2</sup> Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra CRELCB 19, en conjunto con CREALCB 17, las Emisiones y/o las Estructuras.

<sup>3</sup> Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Crédito Real y/o el Fideicomitente y/o el Administrador).

## Situación Financiera de la Emisión CRELCB 19

La Emisión tiene un saldo de principal de P\$588.3m al 15 de julio de 2022 (reporte diario del Administrador Maestro), donde los pagos remanentes bajo un esquema de amortización objetivo ascienden a 28 Fechas de Pago mensuales. En cuanto al Patrimonio del Fideicomiso, el saldo insoluto de los Derechos de Cobro asciende a P\$659.8m mientras que el efectivo fideicomitado asciende a P\$137.6m al 15 de julio de 2022, lo que coloca el patrimonio total en P\$797.4m. La Emisión se encuentra en su Periodo de Amortización Objetivo realizando el pago de principal por el equivalente a 1/36 del saldo inicial en cada fecha de pago (P\$20.8m), siendo su fecha de vencimiento legal el 24 de octubre de 2024. Por último, el Aforo se ubicó en 1.37x al 15 de julio de 2022, el cual es superior al establecido en la documentación legal de 1.18x.

## 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 la Emisión tiene un esquema de amortización objetivo. Por último, la Emisión fue realizada por el Fideicomiso de Emisión, Administración y Pago No. 3,200 constituido por Crédito Real como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, Finacity<sup>4</sup> como Administrador Maestro, Banco Invex<sup>5</sup> como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa<sup>6</sup> como Representante Común.

## 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 24.0 meses, un Periodo de Amortización de 36 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<sup>7</sup> como Fiduciario y CIBanco<sup>8</sup> como Representante Común.

<sup>4</sup> Finacity Corporation (Finacity y/o el Administrador Maestro)

<sup>5</sup> Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (Banco Invex y/o el Fiduciario).

<sup>6</sup> Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (Monex Casa de Bolsa y/o el Representante Común).

<sup>7</sup> Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple (Banco Actinver y/o el Fiduciario).

<sup>8</sup> CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco y/o el Representante Común).



## Glosario de ABS

**Aforo.** (Saldo Insoluto de los Derechos de Cobro Cedidos + Efectivo del Fideicomiso) / Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios

**Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH).** Suma Promedio Ponderada de la Máxima Mora Anual y la Originación del Periodo.

**Mora Máxima (MM).** ((Flujo Vencido Pass-Through) / (Flujo Total Esperado Pass-Through)).

**Veces Tasa de Incumplimiento (VTI).** MM / TIH.

## HR Ratings Contactos Dirección

### Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

#### Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130  
alberto.ramos@hrratings.com

#### Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845  
pedro.latapi@hrratings.com

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130  
anibal.habeica@hrratings.com

### Análisis

#### Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133  
felix.boni@hrratings.com

#### FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143  
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148  
roberto.soto@hrratings.com

#### Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549  
angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837  
akira.hirata@hrratings.com

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139  
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147  
alvaro.rodriguez@hrratings.com

#### Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 52 1500 3146  
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834  
heinz.cederborg@hrratings.com

#### Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545  
luisa.adame@hrratings.com

### Regulación

#### Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309  
rogelio.arguelles@hrratings.com

#### Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761  
alejandra.medina@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765  
veronica.cordero@hrratings.com

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541  
daniela.dosal@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 Respaldadas 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 AA+ (E) / Observación Negativa CRELCB 19: HR AA+ (E) / Observación Negativa
Fecha de última acción de calificación	CREALCB 17: 11 de febrero de 2022 CRELCB 19: 11 de febrero de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Enero de 2014 – julio de 2022
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 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 calificadoras [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).