

Calificación

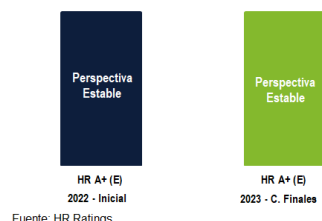
PRTMXCB 22

HR A+ (E)

Perspectiva

Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Contactos

Akira Hirata

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

Cecile Solano

Analista Sr.
cecile.solano@hrratings.com

Angel García

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

HR Ratings ratificó la calificación de HR A+ (E) con Perspectiva Estable para la emisión PRTMXCB 22 por un monto de hasta P\$200.0m, tras conocer sus características finales

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra PRTMXCB 22¹ se sustenta en la Mora Máxima de 51.6%, lo que se compara con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 14.5% de la cartera de Pretmex², lo que resultó en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 3.6 veces (x) (vs. 51.6%, 14.5% y 3.6x en el análisis inicial). Asimismo, la calificación considera un *notch* de castigo por la administración primaria del Fideicomitente que, de acuerdo con la metodología de calificación de HR Ratings, implica un riesgo operativo a la transacción. Es importante mencionar que las características y mejoras crediticias de la Emisión no tuvieron modificaciones con respecto a nuestro análisis inicial, en específico: se mantiene un Aforo Requerido de 1.70x y un Aforo Mínimo de 1.65x, así como los fondos de reserva de mantenimiento e intereses; asimismo, una reserva de capital que se constituye durante el Periodo de Revolvencia, la presencia de un plan de sustitución y la participación de un Administrador Maestro. Finalmente, la cartera cedida al Fideicomiso mantiene características similares a las observadas en el análisis inicial, donde se tiene un alto porcentaje de efectivo como parte del Patrimonio del Fideicomiso para cumplir con el Aforo Requerido de 42.0% (vs. 42.1% en el análisis inicial).

Análisis de Flujo de Efectivo y Características de la Emisión

- **Razón de Veces Tasa de Incumplimiento de 3.6x en un escenario de estrés.** A pesar de que el alto aforo de la Emisión favorece la Mora Máxima soportada, el análisis de cosechas del Fideicomitente se encuentra en niveles elevados de 14.5%, lo cual impactó la métrica.
- **Aforo Requerido de la Emisión de 1.70x y un Aforo Mínimo de 1.65x.** El Aforo se calcula como el Valor Presente Neto (VPN) de los contratos de arrendamiento, más el saldo insoluto de los contratos de crédito, más el valor nominal de los contratos de factoraje, entre el saldo de principal de los CEBURS Fiduciarios menos el efectivo en el Fideicomiso.
- **Periodo de Revolvencia de 18 meses y Periodo de Amortización de 36 meses.** Durante el Periodo de Revolvencia, el Fideicomitente podrá aportar nuevos Derechos de Cobro a cambio de una contraprestación, siempre y cuando se mantenga el Aforo Requerido; posteriormente, comenzará el Periodo de Amortización bajo un esquema *full-turbo*, donde se usaran todos los recursos para la amortización de principal.
- **Fondo de reserva de gastos, de intereses, de pago de obligaciones y de principal.** Los fondos de gastos e intereses tendrán un saldo objetivo de 3 meses, mientras que el fondo de pago de obligaciones tendrá un mes adicional de pago de intereses. Finalmente, el Fondo de Principal se constituirá durante el Periodo de Revolvencia por P\$20.0 millones (m), donde no se liberarán remanentes hasta que se haya constituido el Fondo en su totalidad, y estarán limitados a P\$1.8m al mes.
- **Instrumentos de Cobertura (CAP) a un nivel promedio de 11.4%.** Los instrumentos de cobertura fueron contratados con Scotiabank Inverlat³, que tiene una calificación equivalente a HR AAA en escala local. Los instrumentos derivados están contratados por un nocional igual al monto de la Emisión, y durante toda su vigencia legal.

¹ Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra PRTMXCB 22 (los CEBURS Fiduciarios y/o la Emisión).

² Pretmex, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Pretmex y/o el Fideicomitente).

³ Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank Inverlat).

Factores Adicionales Considerados

- **Alto porcentaje de efectivo para constituir el aforo inicial de la Emisión.** El Fondo de Nuevos Derechos de Cobro estará constituido por un monto aproximado de P\$108.5m, equivalente al 42.0% de la Valuación del Fideicomiso, lo que se podría reflejar en una originación acelerada por parte del Fideicomitente para utilizar ese efectivo durante el Periodo de Revolvencia.
- **Participación de un Administrador Maestro, con una calificación de HR AM2 con Perspectiva Estable.** Terracota⁴ es el Administrador Maestro, quien se encargará de elaborar un reporte semanal correspondiente a la operación del Fideicomiso y el cumplimiento de los criterios de elegibilidad.
- **Resultado favorable de la auditoría física de expedientes.** El 15 de diciembre de 2022 se llevó a cabo la auditoría física de expedientes, correspondientes a la cesión inicial de Derechos de Cobro, donde se revisaron un total de 151 expedientes, con un cumplimiento de 100.0% de los mismos.
- **Opinión legal elaborada por un despacho legal independiente que establece la transmisión válida y oponible a terceros de los Derechos al Cobro del Fideicomiso.**
- **Adecuados Criterios de Elegibilidad, que limitan la concentración a clientes principales, industrias y entidades federativas.** El límite de concentración por cliente principal es de 3.5%, y de 30.0% para los diez principales, además de un límite por industria del 25.0% y por entidad federativa, de 15.0%, lo cual reduce los riesgos de concentración de la cartera.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Aumento en la VTI por encima de 3.9x, a través de una mejora paulatina en el análisis de cosechas.** Lo anterior se alcanzaría en caso de que la TIH considerada por HR Ratings se ubique por debajo de 13.2%, lo que implica un menor perfil de riesgo del portafolio de Pretmex.
- **Mejora en la capacidad de administrador primario del Fideicomitente.** Lo anterior reduciría el riesgo operativo de la Emisión a través de una mayor capacidad de cobranza y recuperación por parte de Pretmex.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Disminución en la VTI por debajo de 3.5x.** Lo anterior se podría presentar a través de un incremento en el incumplimiento histórico del portafolio que incrementaría la TIH por encima de 14.6%, o por una disminución sostenida en el aforo de la Emisión.
- **Incidencias en las revisiones de expedientes por encima de 10.0% de la muestra analizada.** Lo anterior reflejaría un mayor riesgo operativo debido al bajo control documental de los expedientes de los Derechos de Cobro cedidos.
- **Riesgo de separación de flujos del Fideicomitente.** En caso de que, a partir del séptimo mes de Emisión, los flujos recibidos en cuentas ajenas al Fideicomiso sean menores a 80.0%, se reflejaría un mayor riesgo operativo por separación de flujos de cobranza.
- **Incremento en la tasa promedio ponderada de la emisión.** El aumento se daría por una mayor tasa de referencia a la esperada en el escenario de estrés.

⁴ Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V. (Hilco Terracota y/o Terracota y/o el Administrador Maestro).

Perfil del Fideicomitente

Pretmex se constituyó el 18 de julio de 2007 en la Ciudad de México como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, ofreciendo soluciones financieras a personas físicas y PyMEs⁵ de manera especializada por medio de sus diferentes productos. Además, la Empresa otorga créditos para capital de trabajo, arrendamiento y factoraje y ofrece asesoría personalizada que ayuda a los empresarios a consolidar su plan de negocios. Pretmex comenzó ofreciendo el producto Adelana, el cual se enfoca en personas físicas empleadas y en 2012 se creó el producto Necesito Capital, enfocado en PyMEs y personas físicas con actividad empresarial. Pretmex tiene presencia en 22 estados de la República, concentrándose principalmente en la Ciudad de México y el Estado de México.

Descripción de la Transacción

La emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra PRTMXCB 22 se llevó a cabo el 16 de diciembre de 2022 por un monto de P\$200.0m, a un plazo legal de 1,643 días equivalentes a aproximadamente 54 meses. La Emisión contempla un Periodo de Revolvencia de 18 fechas de pago mensuales, donde se podrán aportar nuevos Derechos de Cobro a cambio de una contraprestación, siempre y cuando se mantenga el Aforo Requerido de 1.70x; durante el Periodo de Revolvencia únicamente se realizan pagos de intereses a los tenedores, a una tasa de TIIE de 28 días, más una sobretasa de 350 puntos base.

Una vez concluido el Periodo de Revolvencia, comenzará el Periodo de Amortización, donde se destinarán todos los recursos disponibles en el Fideicomiso para realizar amortizaciones de principal de los CEBURS Fiduciarios bajo un esquema *full-turbo*. Los CEBURS Fiduciarios fueron emitidos a través del Fideicomiso Irrevocable CIB/3729 constituido por CIBanco⁶ en su carácter de fiduciario, con Pretmex como fideicomitente y con Masari Casa de Bolsa⁷ como representante común de los tenedores. Finalmente, la Emisión cuenta con la participación de Hilco Terracota como administrador maestro de la transacción.

Características del Colateral y Criterios de Elegibilidad

Características del Colateral

La Emisión está respaldada por los Derechos de Cobro provenientes de un portafolio de crédito simples, revolventes y créditos con pago único al vencimiento (*bullet*), así como contratos de arrendamiento puro y operaciones de factoraje. Los Derechos de Cobro están otorgados principalmente a PyMEs y son originados y administrados por Pretmex. En su conjunto, el portafolio inicial está compuesto por 151 contratos distribuidos entre 93 clientes, que acumulan un valor computable de P\$155.7m. Es importante mencionar que para las operaciones de crédito y factoraje se toma el valor nominal de capital para el cómputo del aforo, mientras que para las operaciones de arrendamiento puro se toma el Valor Presente Neto (VPN) de las rentas por cobrar, descontado a la tasa bruta de la Emisión.

⁵ Pequeñas y Medianas Empresas (PyMEs).

⁶ CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco y/o el Fiduciario).

⁷ Masari Casa de Bolsa, S.A. (Masari Casa de Bolsa y/o el Representante Común).

En cuanto a las características del colateral, estas no presentan variaciones significativas con respecto a lo observado en el análisis inicial, donde el portafolio total tiene una tasa de interés promedio ponderada de 23.4%, un plazo original de 36.2 meses y un plazo remanente de 25.0 meses (vs. 23.8%, 33.4 meses y 22.9 meses en el análisis inicial). Descontando el excedente de concentración por clientes principales, el valor del portafolio computable para el aforo es de P\$141.4m, por lo que se tendrá un monto inicial de P\$108.5m en efectivo para satisfacer el Aforo Requerido de 1.70x.

Figura 1. Características de la Cartera por Ceder al Fideicomiso

Cartera de Crédito	Preliminar	Definitiva
Número de Contratos	63	55
Número de Acreditados	45	42
Tasa de Interés Promedio Ponderada	23.3%	22.3%
Plazo Original Promedio Ponderado (meses)	32.8	35.7
Plazo Remanente Promedio Ponderado (meses)	22.6	26.2
Saldo Insoluto (P\$m)*	65.7	95.0
Saldo Insoluto Promedio por Cliente (P\$m)*	1.5	2.3
Cartera de Factoraje		
Número de Contratos	50	7
Número de Acreditados	10	3
Tasa de Interés Promedio Ponderada	22.3%	23.6%
Plazo Original Promedio Ponderado (meses)	3.0	5.6
Plazo Remanente Promedio Ponderado (meses)	0.9	1.0
Valor Nominal de los Derechos a Cobro (P\$m)*	14.0	2.5
Saldo Insoluto Promedio por Cliente (P\$m)*	1.4	0.8
Portafolio de Arrendamiento		
Número de Contratos	97	89
Número de Arrendatarios	56	53
Tasa de Interés Promedio Ponderada	24.5%	25.0%
Plazo Original Promedio Ponderado (meses)	40.4	35.7
Plazo Remanente Promedio Ponderado (meses)	27.8	24.4
Valor Nominal de los Derechos a Cobro (P\$m)*	78.4	67.5
VPN Total de los Derechos a Cobro (P\$m)*	67.0	58.2
Saldo Insoluto Promedio por Cliente (P\$m)*	1.4	1.3
Cartera Total		
Número de Contratos	210	151
Número de Clientes	111	93
Tasa de Interés Promedio Ponderada	23.8%	23.4%
Plazo Original Promedio Ponderado (meses)	33.4	36.2
Plazo Remanente Promedio Ponderado (meses)	22.9	25.0
Saldo Insoluto Valor Nominal + VPN Arrendamiento (P\$m)*	146.6	155.7
Saldo Insoluto Promedio por Cliente (P\$m)*	1.3	1.7

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por el Agente Estructurador

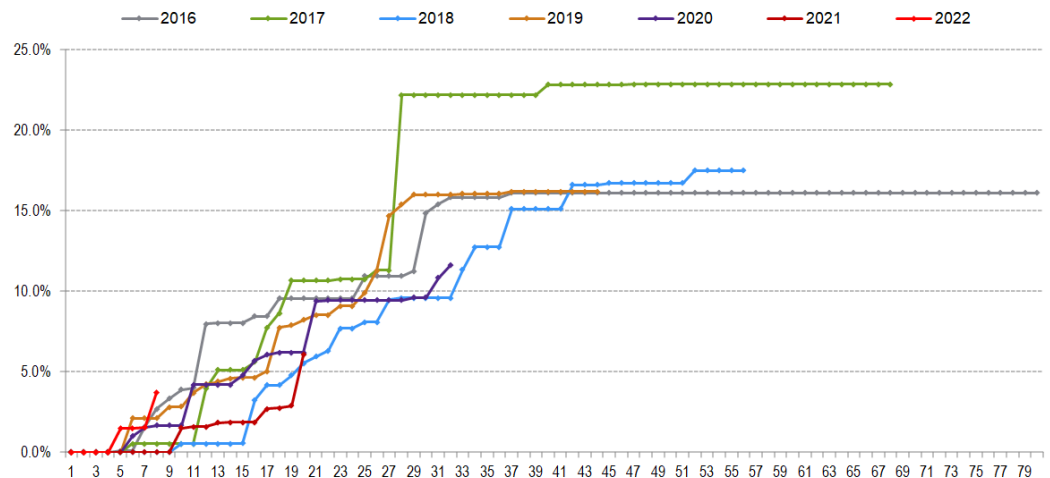
*Cifras en millones de pesos

Análisis de Cosechas y TIH

Para el análisis de cosechas de Pretmex, HR Ratings considera como portafolio vencido aquellos contratos de crédito, factoraje y arrendamiento con atrasos mayores a 90 días; además, considera como vencido el saldo insoluto del crédito al momento de caer en incumplimiento y contempla el valor nominal de las rentas a devengar de un contrato de arrendamiento. Este análisis comprende las cosechas desde 2016 hasta agosto de 2022, tomando en cuenta los Criterios de Elegibilidad de la Emisión. En línea con lo anterior, la cosecha que se ha visto más deteriorada es la del 2017, la cual alcanzó un nivel máximo de 22.8%.

De igual forma, se muestra que las cosechas de 2016 y 2018 se muestran deterioradas al presentar un nivel de mora máxima de 16.1% y 17.5%, respectivamente. En años posteriores, la morosidad acumulada muestra menores niveles de incumplimiento, no obstante, estos se mantienen en niveles elevados con un nivel máximo en 2019 de 16.2%, en 2020 de 11.6% y 2021 un nivel de 6.0%.

Figura 2. Análisis de Cosechas



Fuente: HR Ratings con información proporcionada por el Fideicomitente.

Para el cálculo de la TIH, se consideran las cosechas maduras más representativas aquellas entre 2018 y 2020, las cuales, al considerar el promedio del incumplimiento histórico, ponderado por el nivel de originación, alcanzarían una Tasa de Incumplimiento Histórica de 14.5%.

Figura 3. Tasa de Incumplimiento Histórico (TIH)

Año	Originación*	Máxima Mora
2016	61.4	16.1%
2017	91.8	22.8%
2018**	100.2	17.5%
2019**	165.3	16.2%
2020**	204.8	11.6%
2021	304.1	6.0%
2022	347.4	3.7%
Vintage	470.3	14.5%

Fuente: HR Ratings con información interna proporcionada por el Fideicomitente.

*Cifras en millones de pesos.

** Únicamente fueron consideradas las tres últimas cosechas maduras.

Análisis de Flujo de Efectivo

Para determinar el comportamiento esperado de la Emisión, HR Ratings realizó un análisis de flujo de efectivo bajo un escenario de estrés. A través de dicho escenario se determina la Mora Máxima que soportaría la Emisión bajo condiciones adversas, sin perder su capacidad de pago en tiempo y forma. El escenario de estrés incorpora diversos supuestos económicos y de mercado, con el propósito de reflejar las sensibilidades de la Emisión ante diversos factores.

Entre los principales supuestos se encuentra una curva de tasas bajo un escenario económico de estanflación, misma que llevaría a una tasa de interés promedio ponderada de 14.6%, considerando la TIIE esperada, más la sobretasa de 350bps (vs. 14.3% en el análisis inicial). Adicionalmente, se incorporan gastos mensuales de P\$0.15m y anuales de P\$1.6m, llevando a un gasto total anualizado de P\$3.4m. Finalmente, se incorpora una mora mensual incremental de 0.0% durante el Periodo de Revolvencia y de 7.2% durante el Periodo de Amortización, sin considerar recuperaciones de cartera vencida (vs. 0.0% y 7.2% en el análisis inicial).

Considerando los supuestos anteriores, durante el Periodo de Revolvencia se esperan recursos totales por P\$865.3m, los cuales están compuestos por P\$745.2m de cobranza de capital, intereses y rentas, además del efectivo inicial que se tendrá en el Fideicomiso para constituir el Aforo Requerido, por un monto aproximado de P\$115.0m, así como un monto menor de rendimientos de inversiones permitidas. En el Periodo de Revolvencia, los usos de recursos se ubicarían en el mismo monto de P\$865.3m, con un 89.6% de los mismos destinados a la contraprestación por nuevos Derechos de Cobro, seguido de 5.1% para pago de intereses, 2.3% para la constitución del Fondo de Principal y 1.3% para liberaciones al Fideicomitente, con el restante destinado a gastos de mantenimiento y constitución de reservas.

Por otra parte, en el Periodo de Amortización se esperarían recursos totales por P\$213.1m, constituidos en un 86.1% por la cobranza del portafolio, 9.4% en el Fondo de Principal, y el restante en los fondos de reserva y los rendimientos de inversiones permitidas. Asimismo, los egresos durante el Periodo de Amortización se ubicarían en el mismo monto de P\$213.1m, distribuidos en un 93.8% para la amortización de principal de la Emisión, seguido de 3.8% para el pago de intereses y 1.7% para gastos de mantenimiento, con un 0.6% remanente para distribución al Fideicomitente, tras la amortización total de los CEBURS Fiduciarios.

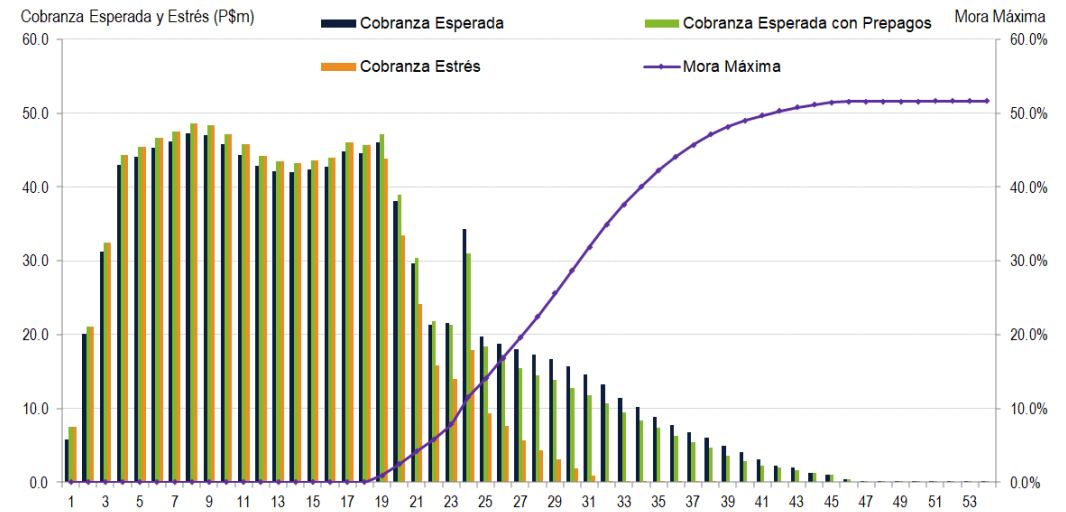
Figura 4. Flujo de Efectivo (P\$m)	Periodo de Revolvencia	Periodo de Amortización Full-Turbo	Total
Cobranza Esperada	721.8	395.6	1,117.4
Crédito Simple	156.4	182.7	339.1
Capital	110.5	155.0	265.4
Intereses	45.9	27.8	73.7
Arrendamiento Puro	118.0	164.6	282.6
Factoraje	447.4	48.3	495.7
Cobranza Esperada con Prepagos	745.2	362.5	1,107.7
Crédito Simple	179.8	149.6	329.4
Capital	110.5	121.7	232.2
Intereses	45.6	18.4	63.9
Prepagos	23.7	9.5	33.2
Arrendamiento Puro	118.0	164.6	282.6
Factoraje	447.4	48.3	495.7
Cobranza no Realizada por Mora	0.0	180.0	180.0
Crédito Simple	0.0	67.0	67.0
Capital	0.0	59.9	59.9
Intereses	0.0	7.2	7.2
Prepagos	0.0	0.0	0.0
Arrendamiento Puro	0.0	107.1	107.1
Factoraje	0.0	5.8	5.8
Cobranza Real	745.2	182.5	927.7
Crédito Simple	179.8	82.6	262.4
Capital	110.5	61.9	172.4
Intereses	45.6	11.2	56.8
Prepagos	23.7	9.5	33.2
Arrendamiento Puro	118.0	57.5	175.5
Factoraje	447.4	42.5	489.8
+ Inversiones Permitidas	5.1	0.5	5.5
+ Saldo Inicial Fondo de Mantenimiento	0.0	0.9	0.0
+ Saldo Inicial Fondo de Reserva	7.5	7.0	7.5
+ Saldo Inicial Fondo de Pagos Mensuales	2.5	2.3	2.5
+ Saldo Inicial FNDC*	105.0	0.0	105.0
+ Saldo Inicial Fondo General	0.0	0.0	0.0
+ Saldo Inicial Fondo de Principal	0.0	20.0	0.0
- Saldo Final Fondo de Mantenimiento	0.9	0.0	0.0
- Saldo Final Fondo de Reserva	7.0	0.0	0.0
- Saldo Final Fondo de Pagos Mensuales	2.3	0.0	0.0
- Saldo Final FNDC*	0.0	0.0	0.0
- Saldo Final Fondo General	0.0	0.0	0.0
- Saldo Final Fondo de Principal	20.0	0.0	0.0
- Gastos de Mantenimiento	4.3	3.7	8.0
- Pago de Intereses	44.1	8.2	52.3
- Contraprestación	775.6	0.0	775.6
- Amortización	0.0	200.0	200.0
- Liberaciones	11.0	1.2	12.2
TOTAL	0.0	0.0	0.0

Fuente: Análisis realizado por HR Ratings en un escenario de estrés.

*Fondo de Nuevos Derechos de Cobro.

Durante el Periodo de Revolvencia se incorpora una tasa de morosidad mensual de 0.0%, por lo que la cobranza esperada y la cobranza realizada se ubicarían en el mismo nivel de P\$745.2m. Dicho supuesto se sustenta en la capacidad que tendría el Fideicomitente para sustituir cartera vencida a través de cesiones adicionales. Posteriormente, se incorpora una curva de morosidad mensual incremental de 7.2%, sin considerar recuperaciones de cartera vencida. Considerando lo anterior, la cobranza esperada con prepagos sería de P\$362.5m, mientras que la cobranza realizada sería de P\$182.5m. Lo anterior es equivalente a una Mora Máxima de 51.6%, lo que al compararse con una TIH de 14.5% del Fideicomitente, resulta en una VTI de 3.6x.

Figura 5. Cobranza Esperada vs. Cobranza Estrés vs. Mora Máxima



Glosario de ABS

Aforo. $(VPN \text{ de los Contratos de Arrendamiento Elegibles} + \text{Saldo Insoluto de los Créditos Elegibles} + \text{Valor Nominal de los Contratos de Factoraje}) / (\text{Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios} - \text{Suma del Efectivo Fideicomitido depositados en las Cuentas del Fideicomiso} + \text{Fondo de Reserva de Pagos de Obligaciones})$.

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

Mora Máxima. $(\text{Flujo Vencido Pass-Through} + \text{Flujo Vencido en Revolvencia}) / (\text{Flujo Total Esperado Pass-Through} + \text{Flujo Total Esperado en Revolvencia})$.

Veces Tasa de Incumplimiento (VTI). Mora Máxima / 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 55 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

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

PRTMXCB 22

CEBURS Fiduciarios

Pretmex, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

HR A+ (E)

**Instituciones Financieras
19 de enero de 2023**

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 la Emisión de Deuda Respalhada por Flujos Generados 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	HR A+ (E) / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	5 de diciembre de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Enero de 2016 – diciembre de 2022
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera, legal y de cosechas proporcionada por el Agente Estructurador y por el Fideicomitente.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	Calificación de AAA(mex) con Perspectiva Estable para Scotiabank Inverlat otorgada por Fitch Ratings el 17 de noviembre 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 incorpora 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)(6)(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 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).