

CAPEM CB 25X

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



Credit
Rating
Agency

Instituciones Financieras
12 de septiembre de 2025

CAPEM CB 25X
HR AAA (E)
Perspectiva
Estable

Mayo 2025
HR AAA (E)
Perspectiva Estable

Septiembre 2025
HR AAA (E)
Perspectiva Estable



Luis Rodríguez

luis.rodriguez@hrratings.com

Asociado Sr.

Analista Responsable



Carlos Alejandro Vázquez

alejandro.vazquez@hrratings.com

Analista Sr.



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión con clave de pizarra CAPEM CB 25X que Grupo CAPEM pretende realizar por un monto de hasta P\$400.0m tras la actualización de la cartera propuesta

La ratificación de la calificación para la Emisión con clave de pizarra CAPEM CB 25X¹ por un monto de hasta P\$400.0 millones (m), que el Fideicomiso Emisor pretende poner en circulación con Grupo CAPEM² como Fideicomitente se sustenta en la Mora Máxima (MM) de 29.0% que soporta la Emisión en un escenario de estrés y una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 5.6%, lo que resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 5.2 veces (x) (vs. 28.6%, 5.5% y 5.2x en la revisión anterior). Esto al considerar la actualización de los Derechos de Cobro propuestos para la transacción con corte a junio de 2025. La Emisión continúa considerando las siguientes mejoras crediticias: Aforo Mínimo de 1.20x, Aforo Requerido de 1.30x, Aforo Inicial de 1.25x, *trigger* de amortización acelerada de Aforo Mínimo, Fondo de Mantenimiento constituido con 3/12 del monto total proyectado anual de los gastos de mantenimiento, posteriormente constituido cada mes con 1/12 de los gastos anuales hasta llegar al monto anual, así como un Fondo de Reserva con el efectivo para cubrir tres Fechas de Pago de intereses y un Fondo de Pagos Mensuales con el efectivo para cubrir una Fecha de Pago de intereses ordinarios y moratorios vencidos. Por otro lado, la Emisión considera un *cap* con un *strike* indicativo de 11.5%, con un valor notional equivalente y un plazo de vencimiento similar a la Emisión. Finalmente, la Emisión cuenta con criterios de elegibilidad que limitan la concentración de clientes principales, por sector, zona geográfica, entre otros. Adicionalmente, se cuenta con la participación de un Administrador Maestro, el cual será el encargado de realizar el reporte y auditoría de los Derechos de Cobro por Ceder y la revisión de los límites de concentración establecidos en la documentación legal. Cabe destacar que la

¹ Los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) con clave de pizarra CAPEM CB 25X: La Emisión y/o la Estructura y/o la Transacción.

² Grupo Olinx S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Grupo CAPEM y/o CAPEM y/o el Fideicomitente).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Transacción considera a Actinver³ como Fiduciario, mientras que en la calificación inicial CIBanco⁴ era quien desempeñaría dichas funciones. **La calificación asignada se encuentra sujeta a revisión por parte de HR Ratings de las características finales de la Estructura, así como de la composición de los activos cedidos como fuente de pago.**

Análisis de Flujo de Efectivo / Características de la Emisión

- **Mora Máxima soportada en el escenario de estrés en niveles de fortaleza, la cual se colocó en 29.0% (vs. 28.6% en la revisión anterior).** En el escenario de estrés, la cobranza de capital no realizada por mora asciende a P\$145.8m, monto equivalente al incumplimiento de 18 clientes con un saldo promedio de P\$8.2m (37.8% de los clientes totales).
- **La Estructura contempla un Aforo Mínimo de 1.20x, un Aforo Requerido de 1.30x y un Aforo Inicial de 1.25x.** La documentación legal define al Aforo como: i) valor nominal de los Derechos de Cobro elegibles más ii) el efectivo disponible en el Patrimonio del Fideicomiso, menos iii) el saldo del Fondo de Pagos Mensuales sobre iv) el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- **Esquema de amortización full turbo.** La Estructura tiene un Periodo de Revolvencia de 18 meses y un Periodo de Amortización de 36 meses, el cual iniciará en la Fecha de Pago 19 y terminará en la Fecha de Pago 54. El Periodo de Amortización considera un esquema *Full-Turbo* hasta la amortización total de la Emisión.
- **Evento de Amortización Acelerada.** Los documentos legales consideran un *trigger* de amortización acelerada en caso de que en tres fechas de corte semanales seguidas o 21 días consecutivos no se cumpla con el Aforo Mínimo de 1.20x.
- **Fondo de Mantenimiento, Fondo de Reserva y Fondo de Pagos Mensuales.** La Estructura considera un Fondo de Mantenimiento, el cual se constituye desde el inicio con 3/12 del monto total de gastos anual y se constituirá cada mes con 1/12 de los gastos anuales hasta llegar al monto anual, Fondo de Reserva con el efectivo para cubrir tres Fechas de Pago de intereses y Fondo de Pagos Mensuales con el efectivo para cubrir una Fecha de Pago de intereses ordinarios y moratorios vencidos.
- **Presencia de un Fideicomiso Maestro de Cobranza en la Emisión.** La cobranza sería recibida en primera instancia por un Fideicomiso Maestro de Cobranza y, posteriormente, traspasada al Fideicomiso Emisor, favoreciendo la separación de flujos entre Fideicomitente y Emisión.

Factores Adicionales Considerados

- **Sustitución de Fiduciario.** Los términos actualizados de la Transacción contemplan a Actinver como Fiduciario, en sustitución de CIBanco.
- **Administrador Maestro, con una calificación de HR AM2 con Perspectiva Positiva, otorgada por HR Ratings el 16 de octubre de 2024.** Hilco Terracota⁵ actuará como Administrador Maestro en la Transacción, el cual será el encargado de elaborar los reportes mensuales y monitorear los Derechos de Cobro cedidos.

³ Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Actinver y/o el Fiduciario)

⁴ CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco y/o el Fiduciario Sustituido).

⁵ Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V. (Hilco Terracota y/o el Administrador Maestro).



- **Instrumento de Cobertura.** La Emisión considera la contratación de un *cap* con un *strike* de hasta 11.5%, por un notional equivalente al monto de la Emisión, así como un plazo equivalente al plazo de vencimiento. Al respecto, los documentos legales de la Emisión establecen que la contraparte del instrumento derivado deberá ser una entidad con una calificación equivalente a HR AAA.
- **Revisión de Expedientes.** La documentación legal contempla una revisión inicial de los Derechos de Cobro a ser cedidos, así como revisiones semestrales.
- **Análisis legal satisfactorio por parte de un despacho legal independiente.** El análisis legal fue realizado por un despacho externo e independiente en el cual se considera que la Transacción constituye una venta verdadera y oponible ante terceros, con patrimonio independiente del originador.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Disminución de la VTI por debajo de 4.5x.** Una disminución en la VTI ya sea por una disminución en la Mora Máxima soportada en el escenario de estrés por debajo de 25.2% o por un aumento en la TIH superior a 6.4%, podría ocasionar una revisión a la baja en la calificación.
- **Resultado de auditoría de expedientes con incidencias superiores a 10.0% de la muestra.** Un porcentaje de incidencias superior al indicado en la metodología de HR Ratings (10.0%) podría ocasionar una disminución en la calificación de la Emisión.
- **Flujos de cobranza recibidos por el Fideicomiso Maestro de Cobranza por debajo de 80.0%.** Si el Fideicomiso Emisor no alcanza un porcentaje de depósitos directos (o mediante el Fideicomiso Maestro de Cobranza) por lo menos equivalente a 80.0% de la cobranza total a partir del sexto mes a partir de la colocación de la Emisión, la Calificación podría ser revisada a la baja. No obstante, es importante mencionar que la Emisión considera la constitución de un Fideicomiso Maestro de Cobranza. Asimismo, el Contrato de Factoraje establece como criterio de elegibilidad que los deudores deberán ser notificados para que depositen los recursos en el Fideicomiso Maestro de Cobranza.

Características de la Transacción

La Emisión se pretende realizar por un monto total de hasta P\$400.0m, con un plazo a vencimiento de 1,644 días (equivalente a aproximadamente 4.5 años o 54 meses). La Emisión devengará intereses de manera mensual a una tasa de interés de TIIIE de Fondeo Diaria a un día, más una sobretasa a ser determinada al momento de su colocación en el mercado. La Emisión contempla un Periodo de Revolvencia de 18 meses, un Periodo de Amortización *full turbo* de 36 meses, el cual iniciará en la Fecha de Pago 19. Asimismo, la Emisión considera un instrumento de cobertura (*cap*) con un *strike* de 11.5%, un notional equivalente al monto de la Emisión, así como un plazo de vencimiento equivalente al plazo de la Emisión y una contraparte con una calificación crediticia equivalente a HR AAA.

Adicionalmente, la Emisión continúa con las siguientes mejoras crediticias: i) Aforo Mínimo de 1.20x, Aforo Requerido de 1.30x y Aforo Inicial de 1.25x, *trigger* de amortización acelerada de Aforo Mínimo, Fondo de Mantenimiento, el cual se constituye desde el inicio con tres meses (3/12) del monto total de gastos y se constituirá cada mes con 1/12 de los gastos anuales hasta llegar al monto máximo, y además un Fondo de Reserva con el efectivo para cubrir tres Fechas de Pago de intereses y Fondo



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

de Pagos Mensuales con el efectivo para cubrir una Fecha de Pago de intereses ordinarios y moratorios vencidos. La Emisión estará respaldada por Derechos de Cobro provenientes de operaciones de crédito, los cuales son originados y administrados por Grupo Olinx. Por su parte, la Emisión considera un Aforo Mínimo de 1.20x, un Aforo Requerido de 1.30x y un Aforo Inicial de 1.25x. En la Transacción, Actinver actúa como Fiduciario y Fiduciario Maestro de Cobranza, Grupo CAPEM como Fideicomitente, Fideicomisario en segundo lugar y Administrador, Masari⁶ como Representante Común y Administradora de Activos Terracota⁷ como Administrador Maestro.

Asimismo, el Fideicomiso puede liberar remanentes durante el Periodo de Distribución si y sólo si i) el Fideicomiso cuenta un Aforo superior al Aforo para Distribuciones / Aforo Requerido (equivalente a 1.30x); ii) si los Derechos de Cobro vencidos no representan un porcentaje mayor a 5.0% (índice de morosidad de 5.0%) y iii) si la tasa promedio ponderada del portafolio se encuentra en al menos 21.0%.

⁶ Masari Casa de Bolsa, S.A. (Masari y/o el Representante Común).

⁷ Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V. (Hilco Terracota y/o el Administrador Maestro).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Glosario

Aforo. Valor Nominal de los Derechos de Cobro Elegibles + Efectivo Disponible en el Patrimonio del Fideicomiso - Saldo del Fondo de Pagos Mensuales / Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH). Promedio de la Morosidad de las Cosechas Ponderado por Saldo de Originación para las Últimas Tres Cosechas Maduras.

Mora Máxima (MM). Cobranza no Realizada por Mora de Capital de Crédito / Cobranza Esperada con Prepagos en Periodo de Amortización.

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), Enero 2023
Calificación anterior	HR AAA (E) con Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	26 de mayo de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	Enero de 2019 a junio de 2025
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera, legal y de cosechas proporcionada por el Estructurador y por el Fideicomitente.
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)	La calificación ya incluye dicho factor de riesgo.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	N/A

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

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) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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 calificadoradora 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS