

08/dic/22

Rating HR
A+ (est)



PRETMEX

Pretmex se constituyó el 18 de julio de 2007 en la Ciudad de México como Sociedad Financiera de Objeto Múltiple. La Empresa otorga créditos para capital de trabajo, arrendamiento y factoraje. Pretmex tiene presencia en 22 estados de la República, concentrándose principalmente en la Ciudad de México y el Estado de México.

**Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)
05 de diciembre de 2022**

Ciudad de México al 05 de diciembre de 2022. HR Ratings asignó la calificación de HR A+ (E) con Perspectiva Estable para la emisión PRTMXCB 22 por un monto de hasta P\$200.0m

La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra PRTMXCB 22 se sustenta en la Mora Máxima que soporta la Emisión en un escenario de estrés de 51.6%, lo cual, al compararse con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de Pretmex2 de 14.5%, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 3.6x.

Adicionalmente, la calificación considera un notch de castigo por la capacidad de administración primaria del Fideicomitente que, de acuerdo con la metodología de calificación, implica un riesgo operativo a la transacción.

En dic'22 HR asignó la calificación de HR A+ (E) con Perspectiva Estable para la emisión PRTMXCB 22 por un monto de hasta P\$200.0m

1. Rating HR. La asignación de la calificación se sustenta en la Mora Máxima que soporta la Emisión1 en un escenario de estrés de 51.6%, lo cual, al compararse con la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de Pretmex2 de 14.5%, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 3.6x.

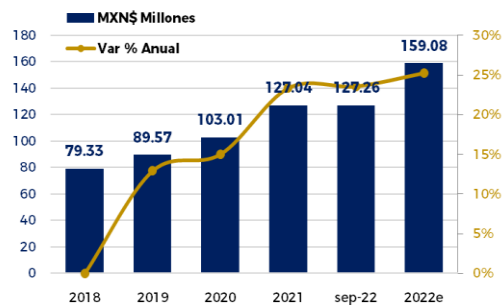
2. Razón de Veces Tasa de Incumplimiento de 3.6x en un escenario de estrés. A pesar de que el alto aforo de la Emisión favorece la Mora Máxima soportada, el análisis de cosechas del Fideicomitente se encuentra en niveles elevados de 14.5%, lo cual impactó la métrica.

3. 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.

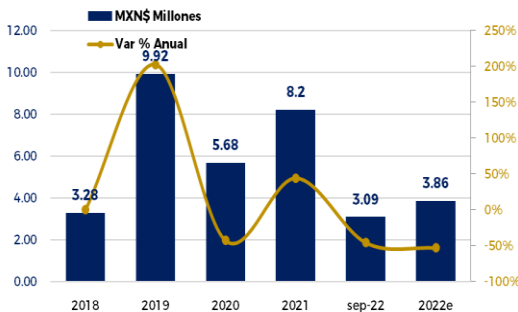
4. Periodo de Revolvencia de 18 meses y Periodo de Amortización de 36 meses. Durante el Periodo de Revolvencia el Fideicomitente podrá aportar nuevos Derechos de Cobro a cambio de una contraprestación siempre y cuando se mantenga el Aforo Requerido; posteriormente, comenzará el Periodo de Amortización bajo un esquema full-turbo, donde se usaran todos los recursos para la amortización de los CEBURS Fiduciarios.

5. 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 pagaderos cada uno, 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\$20.0m, en donde no se liberarán remanentes hasta que se haya constituido dicho Fondo en su totalidad, y estarán topados a P\$1.8m al mes.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores que Podrían Bajar la Calificación(HR)

1. 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

2. Incidencias en las revisiones de expedientes por encima de 10.0% de la muestra analizada. Lo anterior reflejaría un mayor riesgo operativo por bajo control documental de los expedientes de los Derechos de Cobro cedidos.

PRTMXCB 22 |

Fiduciario Emisor	▪ CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Monto del Programa	▪ \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional)
Monto Total de la Emisión	▪ Hasta [\$200,000,000.00] (Doscientos millones de pesos 00/100 M.N.)
Clave de Pizarra	▪ PRTMXCB 22
Calificaciones Crediticias	▪ HR [A+] (E) por parte de HR Ratings
Cierre de Libro	▪ [Primera quincena de diciembre] de 2022
Tasa de Interés	▪ TIE ₂₈ + sobretasa
Periodicidad de Pago de Interés	▪ Mensual
Periodo de Revolvencia	▪ [18] meses a partir de la emisión de los CBFs
Aforo Objetivo	▪ [1.68x] calculado sobre VPN de arrendamiento + saldo insoluto de crédito + VN de factoraje
Aforo Mínimo	▪ [1.63x] calculado sobre VPN de arrendamiento + saldo insoluto de crédito + VN de factoraje
Amortización	▪ Full- Turbo, una vez concluido el periodo de revolvencia
Plazo Legal de la Emisión	▪ 54 meses (4.5 años)
Reservas	▪ 3 periodos de intereses + 3 periodos de gastos de mantenimiento
Contrato de Cobertura	▪ Se contratará un CAP de tasa TIE

PRTMXCB 22 | CASCADA DE PAGOS

Al momento de la Emisión

Monto Total de la Colocación	\$[200.00]
A. Pago de Financiamientos Vigentes	\$[0.00]
B. Pago de la emisión inmediata anterior neta de efectivo en las cuentas del fideicomiso	\$[65.79]
C. Pago de Gastos de la Emisión	\$[9.49]
D. Fondo de Reserva de Gastos (3 meses)	\$[0.69]
E. Fondo de Reserva de Intereses (3 meses)	\$[6.02]
F. Fondo de Reserva de Pago de Obligaciones	\$[2.01]
G. Fondo de Reserva de Efectivo de Colocación	\$[116.02]
H. Contraprestación y efectivo remanente a: Pretmex	\$[0.00]
I. Fondo General	\$[0.00]
Aforo Inicial	
H. VN Créditos y VPN Arrendamientos Elegibles	\$[129.82]
I. Efectivo Fideicomitado	\$[122.73]
G. Suma de Fondos de Reserva (D. + E. + F.)	\$[8.71]
J. Fondo de Reserva de Efectivo de Colocación (G.)	\$[116.02]
K. Patrimonio del Fideicomiso (H. + I.)	\$[252.54]
L. Aforo Inicial (H. / CBF's -I.)	[1.68x]

Periodo de Revolvencia



$$\text{Aforo} = \frac{\text{SI de Créditos} + \text{VPN Arrendamientos} + \text{VN factoraje}}{\text{Saldo CBFs} - \text{Efectivo}}$$

Superando el periodo de Revolvencia (a partir del mes 19), se empezará a amortizar el capital hasta completar el 100% del Saldo Insoluto.

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.