

FECHA: 04/03/2022

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

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

**ASUNTO**

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión DESCB 22 por un monto de hasta P\$1,000m

**EVENTO RELEVANTE**

Ciudad de México (4 de marzo de 2022) - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión DESCB 22 por un monto de hasta P\$1,000m

La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra DESCB 22 que pretende realizar Dalton Efectivo Seguro se basa en la Mora Máxima (MM) de 12.8% que soporta la Emisión bajo un escenario de estrés que, al compararse con una TIH de 1.9% del portafolio originado por el Fideicomitente, deriva en una razón de VTI de 6.8x. Asimismo, la Emisión contempla el establecimiento de requisitos de elegibilidad y límites de concentración para delimitar el perfil de riesgo del portafolio cedido como colateral. Por último, la Emisión contempla mejoras crediticias como la presencia de un Fideicomiso Maestro de Cobranza y la presencia de una Reserva de Gastos de Mantenimiento, una Reserva de Intereses y una Reserva de Pagos, las cuales cubren tres meses del pago de gastos de mantenimiento y cuatro meses del pago de intereses de la Emisión. La calificación asignada se encuentra sujeta a la revisión por parte de HR Ratings de las características finales de la Emisión, así como de la composición de los activos cedidos como fuente de pago.

**Análisis de Flujo de Efectivo y Características de la Emisión**

Fortaleza de la Emisión al soportar una MM de 12.8% en un escenario de estrés, que deriva en una VTI de 6.8x. La cobranza no realizada por mora en un escenario de estrés alcanza un monto de P\$177.2 millones (m), equivalente al incumplimiento de 470 clientes de un total de 3,435, según el saldo promedio por cliente de la cartera propuesta de P\$0.4m.

Aforo de la Emisión y Aforo Límite para Distribuciones de 1.30x, y Aforo Requerido de la Emisión de 1.25x. El Aforo se conforma por el valor presente neto de los Derechos al Cobro cedidos, incluyendo rentas y el 60.0% de los valores residuales, más el efectivo en las cuentas del Fideicomiso.

Periodo de Revolvencia de 24 meses y Periodo de Amortización del mes 25 al mes 60 de vigencia. Durante el Periodo de Revolvencia se permite la adquisición de nuevos Derechos al Cobro originados por el Fideicomitente. Por su parte, el Periodo de Amortización considera un esquema Full-Turbo hasta la amortización total de la Emisión.

Constitución de una Reserva para Nuevos Derechos al Cobro al inicio de la Emisión. Los recursos de esta cuenta serán utilizados para la adquisición de nuevos contratos de arrendamiento originados por el Fideicomitente durante el Periodo de Revolvencia. Según el portafolio propuesto por el Fideicomitente, esta cuenta alcanzaría un monto de P\$223.0m aproximadamente.

Constitución de una Reserva de Mantenimiento, una Reserva de Intereses y una Reserva de Pagos. La primera reserva acumula de forma mensual una parte de los gastos de mantenimiento con periodicidad anual y mantiene una cuarta parte de los gastos anuales proyectados. Por otro lado, la Reserva de Intereses conserva el equivalente a tres fechas de pago de intereses y la Reserva de Pagos conserva el equivalente a la siguiente fecha de pago de intereses y principal (en su caso).

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 04/03/2022

Presencia de criterios de elegibilidad y límites de concentración para delimitar el perfil de riesgo del portafolio cedido. Dentro de los principales, se encuentran límites de concentración por arrendatario (1.0% del Patrimonio del Fideicomiso) e industria (15.0% del Patrimonio del Fideicomiso), así como límites en la participación de los flujos provenientes de valores residuales.

### Factores adicionales considerados

Participación de un Administrador Maestro con una calificación de HR AM3+ con Perspectiva Estable. Linq se encarga de validar la información generada por el Fideicomitente y de auditar la elegibilidad de los contratos cedidos y la correcta integración de los expedientes relacionados al inicio de la Emisión y de forma anual.

Presencia de un Fideicomiso Maestro de Cobranza. Este factor permite disminuir el riesgo operativo en la separación de los flujos de cobranza pertenecientes al Fideicomiso Emisor.

Mecanismo de sustitución del Administrador Primario. La estructura de la Emisión establece el procedimiento de sustitución y las funciones que adquiere el Administrador Sustituto para minimizar el riesgo operativo.

Opinión legal de un despacho legal independiente (Chávez Vargas Minutti) que hace referencia a una transmisión válida y oponible a terceros de los Derechos de Cobro del Fideicomiso.

### Factores que podrían bajar la calificación

Deterioro en la calidad del portafolio originado por Dalton. Un incremento en la TIH a un nivel por arriba de 3.2% podría reducir la VTI por debajo de 4.5x, lo que impactaría en la calificación.

Inconsistencias en la auditoría de expedientes realizada. Inconsistencias en más del 10.0% de los expedientes podría reflejar un alto riesgo operativo.

### Descripción de la Transacción

La Emisión con clave de pizarra DESCB 22 se pretende realizar por un monto de hasta P\$1,000.0m en un plazo legal de 60 meses, donde los primeros 24 corresponden al Periodo de Revolvencia, en el que el Fideicomiso podrá utilizar los recursos contenidos para la adquisición de nuevos Derechos al Cobro originados por el Fideicomitente. Por otra parte, los CEBURS Fiduciarios contemplan un esquema de amortización Full-Turbo a partir del mes 25, donde todos los recursos disponibles del Fideicomiso serán utilizados para la amortización del saldo insoluto de la Emisión. Asimismo, la Emisión contempla un Aforo Requerido de 1.25x, así como un Aforo de la Emisión y Aforo Límite para Distribuciones de 1.30x; la Emisión permite la liberación de remanentes en favor del Fideicomitente, siempre y cuando se cumpla con el Aforo Límite para Distribuciones.

Los CEBURS Fiduciarios serán emitidos a través del Fideicomiso Emisor constituido por Dalton Efectivo Seguro como Fideicomitente y Banco Invex como Fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa como Representante Común de los Tenedores y la participación de Linq como Administrador Maestro.

Glosario incluido en el documento adjunto

### Contactos

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

Juan Carlos Rojas  
Analista Sr.

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 04/03/2022

---

juancarlos.rojas@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 de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldata 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 Inicial

Fecha de última acción de calificación Inicial

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. Enero de 2016 - diciembre de 2021

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera, legal y de cosechas proporcionada por el Fideicomitente y por el Agente Estructurador.

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 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)(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

FECHA: 04/03/2022

---

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**